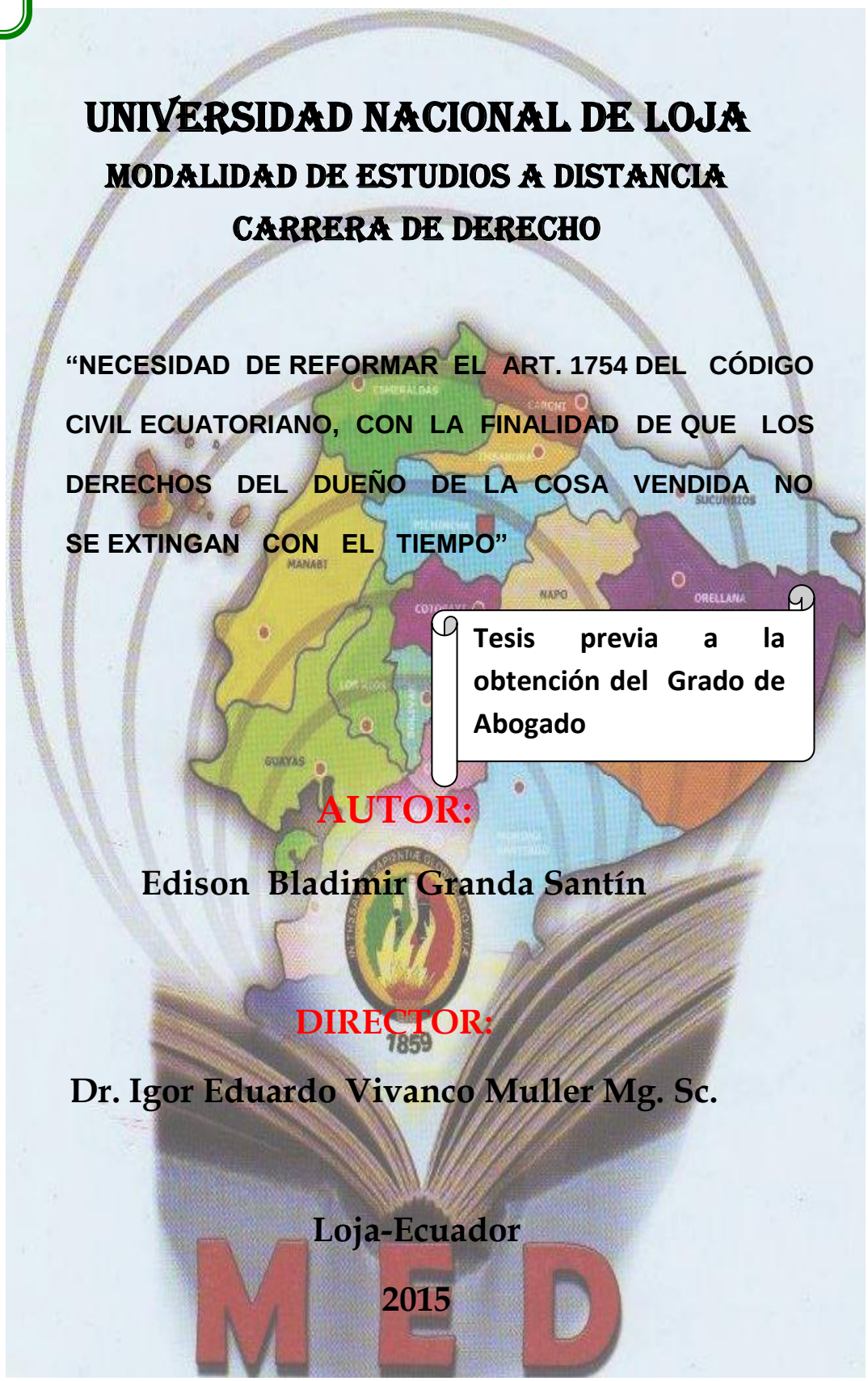
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

"NECESIDAD DE REFORMAR EL ART. 1754 DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, CON LA FINALIDAD DE QUE LOS DERECHOS DEL DUEÑO DE LA COSA VENDIDA NO SE EXTINGAN CON EL TIEMPO"



Tesis previa a la obtención del Grado de Abogado

AUTOR:

Edison Bladimir Granda Santín

DIRECTOR:

Dr. Igor Eduardo Vivanco Muller Mg. Sc.

Loja-Ecuador

2015

CERTIFICACIÓN

Dr. Eduardo Vivanco Muller Mg. Sc.

DIRECTOR DE TESIS

CERTIFICA:

Haber revisado prolijamente el trabajo de investigación intitulado **"NECESIDAD DE REFORMAR EL ART. 1754 DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, CON LA FINALIDAD DE QUE LOS DERECHOS DEL DUEÑO DE LA COSA VENDIDA NO SE EXTINGAN CON EL TIEMPO",** realizado por el estudiante, Edison Granda Santín, autorizo su presentación para su defensa y sustentación, por cumplir con los lineamientos y sujetarse al reglamento para la aprobación de los módulos en la universidad nacional de Loja.

Loja, Enero del 2015.

Atentamente.-

Dr. Igor Eduardo Vivanco Muller Mg. Sc.

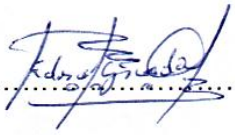
DIRECTOR DE TESIS

AUTORIA

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

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

AUTOR: Edison Bladimir Granda Santín

FIRMA: 

CÉDULA: 1103813547

FECHA: Loja, Enero del 2015

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

Yo, Edison Bladimir Granda Santín, declaro ser autor de la tesis titulada: **"NECESIDAD DE REFORMAR EL ART. 1754 DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, CON LA FINALIDAD DE QUE LOS DERECHOS DEL DUEÑO DE LA COSA VENDIDA NO SE EXTINGAN CON EL TIEMPO"** Como requisito para optar el Título de: Abogado, 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 la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repertorio Digital Institucional.

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

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

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 09 días del mes de Enero del dos mil quince, firma el Autor:

Firma

Autor: Edison Bladimir Granda Santín
Cédula: 1103813547
Dirección: Quilanga, Barrio San Roque, Calles: Av. Loja y 8 de Noviembre
Correo Electrónico : edybgs@hotmail.
Teléfono: 0981770221

DATOS COMPLEMENTARIOS

Director de Tesis: *Dr. Igor Eduardo Vivanco Muller Mg. Sc*

Tribunal de Grado

Dra. María Antonieta León Mg. Sc.	Presidente
Dr. Gonzalo Aguirre Valdivieso Mg. Sc. .	Vocal
Dr. Marcelo Costa Cevallos Mg. Sc.	Vocal

AGRADECIMIENTO

Agradecer a la Universidad, al Área de la Modalidad de Estudios a Distancia, a la Carrera de Derecho. Al finalizar un trabajo tan arduo y lleno de dificultades como el desarrollo de este trabajo de investigación es inevitable que te asalte un muy humano egocentrismo que te lleva a concentrar la mayor parte del mérito en el aporte que he hecho. Sin embargo, el análisis objetivo demuestra inmediatamente que la magnitud de ese aporte hubiese sido imposible sin la participación de personas e instituciones que han facilitado las cosas para que este trabajo llegue a un feliz término. Por ello, es para mí un verdadero placer utilizar este espacio para ser justo y consecuente con ellas, expresándoles mis más sinceros agradecimientos.

Debo agradecer de manera especial y sincera al Dr. Eduardo Vivanco Docente – Coordinador por aceptarme la realización de este trabajo de investigación bajo su dirección. Su apoyo y confianza en este trabajo de investigación, su capacidad para guiar las ideas ha sido un aporte invaluable, no solamente en el desarrollo de este trabajo de investigación, sino también en la formación como investigadores. Las ideas propias, siempre enmarcadas en su orientación y rigurosidad, han sido la clave del buen trabajo que he realizado, el cual no se puede concebir sin su oportuna participación.

DEDICATORIA

Este trabajo de investigación lo dedico con amor y cariño a Dios, que me dio la oportunidad de vivir y de regalarme una familia maravillosa.

Con mucho cariño principalmente a mis padres que me dieron la vida y han estado a mi lado en todo momento, les agradezco de todo corazón y que este trabajo de investigación lo he realizado en un lapso de cuatro meses o que solo les estoy devolviendo una pequeña parte del tiempo que ellos ha dedicado para mí.

TABLA DE CONTENIDOS

1.- TÍTULO.

2.- RESUMEN.

2.1.- Abstract.

3.- INTRODUCCIÓN.

4.- REVISIÓN DE LITERATURA.

4.1.- Marco conceptual.

4.2.- Marco doctrinario.

4.3.- Marco jurídico.

4.4.- Legislación Comparada.

5.- MATERIALES Y MÉTODOS

5.1. -Materiales utilizados.

5.2.- Métodos.

6.- RESULTADOS.

6.1.- Resultado de la encuesta.

6.2.- Resultados de la entrevista.

6.3.- Estudios de casos.

7.- DISCUSIÓN.

7.1.- Verificación de los objetivos.

7.2.- Contrastación de la hipótesis.

7.3.- Fundamentación jurídica de la propuesta.

8.- CONCLUSIONES

9.- RECOMENDACIONES.

9.1.-PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA

10.-BIBLIOGRAFÍA.

11.- ANEXOS.

ÍNDICE

1.- TITULO

“NECESIDAD DE REFORMAR EL ART. 1754 DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, CON LA FINALIDAD DE QUE LOS DERECHOS DEL DUEÑO DE LA COSA VENDIDA NO SE EXTINGAN CON EL TIEMPO”

2.- RESUMEN

En el presente trabajo investigativo intitulado **"NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 1754 DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, CON LA FINALIDAD QUE LOS DERECHOS DEL DUEÑO DE LA COSA VENDIDA NO SE EXTINGAN CON EL TIEMPO",** la venta de la casa ajena es un problema social y que produce efectos jurídicos, que en nuestro país ha tenido un alto porcentaje de trascendencia por cuanto se está violando el derecho de propiedad de las personas que son afectadas, esto debido a las dispersiones legales del artículo 1754 de código civil. permite que las cosa ajenas se puedan vender y los derechos del dueño se extingan con el transcurso del tiempo.

Este trabajo cuenta con la respectiva justificación académica, social, económica, técnica y política, dispongo de una amplia información doctrinaria y jurídica tomada de libros que la desglose y la analizase en los respectivos temas que me permitió tener un amplio conocimiento acerca de la problemática planteada valiéndome de materiales como documentos también pude acceder a la red de internet donde encontré una amplia información que la pude clasificar y tomar las partes más importantes mediante la elaboración de fichas nemotécnicas. Para lo cual también realice entrevistas y encuestas obteniendo resultados muy favorables que me permitió ampliar la información obtenida y realizar un análisis más profundo de la problemática planteada.

Luego continúe, comprobando los objetivos planteados en un inicio igualmente, pude mediante la entrevista y encuesta comprobar la hipótesis planteada obteniendo resultados favorables logrando sacar mis propias conclusiones y recomendaciones, para luego poder platear una propuesta de reforma jurídica, que la considero necesaria e importante para lograr un buen vivir de las personas afectadas por las mencionadas incongruencias jurídicas, del artículo 1754 del código civil ecuatoriano que permite que los derechos del dueño en el contrato de compraventa de cosa ajena se extingan por el transcurso del tiempo.

2.1 ABSTRACT

In the present research work is titled "REFORM TO ARTICLE 1754 OF ECUADOR CIVIL CODE, IN ORDER THAT THE OWNER OF THE THING SOLD not extinguished WITH TIME NEED" selling someone else's house is a social problem and legal effects, which in our country has had a high percentage of significance in that it is violating the property rights of people who are affected, that due to legal dispersions of Article 1754 of the Civil Code. allows the alien thing and the rights to sell the business to become extinct over time.

This work has the appropriate academic, social, economic justification, art and politics, I have an extensive doctrinal and legal information taken from books that breakdown and should analyze the respective topics that allowed me to have a broad knowledge of the issues raised being worth me materials such documents could also access the internet network where I found a wealth of information that could classify and make the most important parts by developing mnemonics chips. To which also do interviews and you encrusts favorable results which allowed me to expand the information obtained and a deeper analysis of the issues raised.

Then continue by checking the objectives set at the beginning also, could through interviews and survey test the hypothesis favorable results achieved draw my own conclusions and recommendations, to later plating a reform proposal that I consider necessary and important to achieve a good life of those affected by the aforementioned legal inconsistencies, Article 1754 of

the Ecuadorian civil Code which allows the rights of the owner in the contract of sale of another's are extinguished by lapse of time.

3. – INTRODUCCIÓN

La venta de la cosa ajena en nuestra legislación civil determinada en el Art. 1754 del código civil, permite que los derechos del dueño, se extinga por el transcurso del tiempo, violando el derecho de propiedad de las personas que son afectadas por la venta de la cosa ajena, que de acuerdo a la constitución de la republica del ecuador, el estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad, así como también el estado garantiza que los derechos son irrenunciables. en el contrato de compraventa de la casa ajena al extinguirse los derechos del dueño por el transcurso del tiempo se está obligando al dueño a que renuncie un derecho como es el de propiedad.

Tales violaciones se dan por las incongruencias jurídicas del artículo 1754 del código civil que está en contradicción con las disposiciones de la constitución de la república referentes al derecho de propiedad y los principios de aplicación de los derecho. A si como también las disposiciones del código civil referentes al, dominio, la posesión. En el presente trabajo me propondré a investigar documentos doctrinarios y jurídicos así como también realizar entrevistas y encuestas y socializar mis ideas con la finalidad de poder determinar cuáles son las causas y consecuencias que produce la venta de la cosa ajena.

4.- REVISIÓN DE LITERATURA

4.1.- MARCO CONCEPTUAL

"4.1.1.- Compra venta.- Es transmitir el dominio, producir la enajenación de las cosas que se venden por lo cual si las leyes lo prohíben excepcionalmente, la enajenación de ciertas cosas es obvio que estas no se pueden vender.

El objeto de la compraventa son las cosas entendiéndose por tales los bienes de los que trata el código civil, todo cuanto cae bajo la regulación del derecho civil y es objeto del derecho de propiedad, puede ser vendido. Por esto no entran en la categoría del objeto del contrato de compraventa, los seres o entes que según el sentido común no se consideran cosas a un que desde un punto de vista metafísico o filosófico.

No se excluyen de la compraventa las cosa que no están en el comercio porque como la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres como la alta mar y no son susceptibles de dominio."[1]

La compraventa es la transmisión del dominio de aquellas cosas que se pueden vender o sea las que la ley permite que estén dentro del comercio, es la enajenación del dominio de las cosas que se pueden vender no se pueden vender las cosas que las leyes lo prohíben. En el caso de la compraventa de cosa ajena está permitida por el código civil ecuatoriano en el artículo 1754 el que

[1] LARREA OLGUÍN Juan, Manual de Derecho Civil de Ecuador, Corporación de estudios y publicaciones, Quito Ecuador

dice: Qué la venta de la cosa ajena vale sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida mientras no se extingan por el transcurso del tiempo, la Valdez de la venta de cosa ajena en nuestro país está respaldada por esta disposición, que lo más grave es que permite que los derechos del verdadero dueño se extingan con el tiempo, lo que resulta inconstitucional por cuanto se está vulnerando el derecho de propiedad de las personas afectadas.

"4.1.2.- Compra venta.- Cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y esta se obligue a recibirla y pagar un precio cierto en dinero, por lo tanto es la adquisición de una cosa por precio o la enajenación de una cosa por un precio."[2]

Para Guillermo Cabanellas la compraventa cada una de las partes se obliga a entregar una cosa y la otra a recibirla y entregar un determinado valor o precio de la cosa vendida.

El contrato de compraventa es un acto bilateral donde la parte fundamental y principal es el acuerdo de voluntades, para poderlo realizar y este surja los efectos que las partes persiguen el vendedor en este caso persigue el un objetivo económico y el comprador la adquisición legal del dominio de la cosa objeto del contrato, Aunque la actualidad todo contrato está expuesto a vicios de consentimiento, así como también cada contrato tiene sus propias características.

[2] CABANELLAS DE LA TORRE Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental ,Editorial Healista, Buenos Aires Argentina 2003

“4.1.3.- Propiedad.- La propiedad es algo distinto de la de gozar y disponer, el derecho de `propiedad más que constituir en poderes concretos y determinados es un poder complejo de carácter general y en cierto sentido indeterminado, ósea omnicomprensivo, el cual abrasa todas las posibles utilidades licitas, que la cosa puede dar y que ya que no se acaba en determinados poderes, puede existir también cuando sean quitados al propietario, la propiedad no es una suma de poderes, singulares juntamente yuxtapuestos si no una síntesis o unidad de la cual, algunos poderes pueden ser anulados o disminuidos por la existencia de otros derechos reales limitados sobre la cosa.

El código civil la define a la propiedad como un poder jurídico que permite, usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Este poder jurídico debe ser ejercido en tal concordancia, con el interés y bienestar social y sobre todo dentro de los parámetros que la ley establece, por tal razón hay actos que para su ejecución deben constar en forma indubitable por escrito y con las formalidades que la ley manda, pues de no existir, existe la sanción de nulidad”[3]

La propiedad es más que un poder jurídico para poder gozar, y disponer de una casa ya sea corporal o incorporal y este poder jurídico debe estar determinado en la ley y debe estar acorde al bienestar social todo acto que se celebre con relación a la propiedad de bienes debe constar por escrito y cumpliendo las

[3] CABANELLAS DE LA TORRE Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental ,Editorial Healista, Buenos Aires Argentina 2003

formalidades que la ley determina, en este caso las normas de la ley notarial y registral.

Toda persona a la que se le ha adjudicado el dominio de una cosa esta adquiere la facultad para gozar y disponer de ella. Por Eje. Si una persona es dueña de un lote de terreno esta tiene la facultad para Cultivar, construir, arrendar este bien, y en los casos cuando hubiere dejado de poseer este bien y otra persona se lo quiera arrebatar, está en la facultad que mediante un proceso legal se le reivindique dicha propiedad.

"4.1.4.- Propiedad.- Es el derecho real en que se contiene el más amplio y virtualmente ilimitado, poder de goce atribuido a un sujeto sobre un objeto determinado; El derecho de propiedad, dicen los expertos, abarca a todos aquellos bienes que sean susceptibles de apropiación y que deben resultar útiles, ser limitados y estar en condiciones de ocupación.

En este sentido, tendríamos que dejar patente la existencia de lo que se conoce con el nombre de Registro de la Propiedad donde recoge o inscribe una persona todos aquellos bienes raíces de un lugar así como los dueños de los mismos. De la misma forma, también se añaden en la documentación pertinente los posibles cambios y modificaciones que tuvieran lugar y que afectaran a los derechos de los mencionados."[4]

La propiedad es un derecho ilimitado ninguna persona bajo ningún concepto está facultada para limitar el goce de un determinado

[4] CASTRO REYES Jorge, Manual de Derecho Civil, Jurista Editores, EIRL, Edición agosto 2010

bien solo en los casos que la ley determina, u ordene que a un propietario de un bien se le limite la tenencia, goce y disposición del bien. La limitación del dominio de un bien se ve afectado por la hipoteca el dueño puede estar en posesión y gozar de esa cosa pero no puede disponer en su totalidad dela cosa es decir que su dueño no ha perdido la titularidad del bien pero está limitado su dominio.

"4.1.5.- venta de la cosa ajena.- La compraventa de la cosa ajena muebles o inmuebles es válida cuando no apunta a la transmisión actual del dominio, cuando hay plazo para que esta transmisión se efectué, la operación es inobjetable, se entiende que el vendedor asume la obligación de entregar la cosa al comprador luego de adquirirla.

Por tanto aunque se trate de la venta de un inmueble, ajeno si se lo ajusta con pleno conocimiento de las partes y fijando plazo para la transmisión del dominio, la operación es válida como contrato, llegue o no se llegue después a realizar, efectivamente aquella transmisión"[5]

Está claro pues que nada impide la venta de la cosa ajena o subrayando su condición de tal, en todo caso el incumplimiento de la obligación de adquirir, y transmitir el dominio en que tal hipótesis asuma el vendedor se resolvería el pago de daños y perjuicios nada pude impedir que se a juste la venta de la cosa ajena prometiendo y garantizando que el propietario ratificara la operación. La venta de

[5] ETCHEGARAY Natalio Pedro, Técnica y Practica Documental, boleto de compraventa, Editorial ASTREA, Buenos Aires Argentina, 2002

cosa ajena en nuestra legislación civil, está permitida y en los casos que el verdadero dueño la reclame dentro del tiempo determinado en la ley el comprador está obligado a devolverla o a pagar daños y perjuicios, transcurrido el tiempo la cosa ajena vendida le corresponde al comprado y el verdadero dueño pierde todos los derecho que tenía sobre la cosa.

"4.1.6.- Venta de la cosa ajena.- El contrato de compraventa de bien ajeno, es un acto jurídico anulable, es decir, respecto a la nulidad relativa, por la existencia de vicios de la voluntad, dolo, y error, El dolo, es la acción u omisión de una de las partes con el propósito o intensión de lograr la voluntad de la otra, La jurisprudencia reconoce la validez de la venta de cosa ajena ya que el vendedor no tiene que ser propietario de la cosa vendida; tal venta no impide que quien sea el verdadero dueño pueda reivindicarla de quien la compró. El que procede de forma dolosa a vender algún bien que ya ha vendido de forma previa a otro comprador, incurre en un delito de estafa Quien, atribuyéndose falsamente sobre una cosa mueble o inmueble facultad de disposición de la que carece, bien por no haberla tenido nunca, bien por haberla ya ejercitado, la enajenare, gravare o arrendare a otro, en perjuicio de éste o de un tercero. El que dispusiere de una cosa mueble o inmueble ocultando la existencia de cualquier carga sobre la misma, o el que, habiéndola enajenado como libre, la gravare o enajenare nuevamente antes de la definitiva transmisión al adquirente, en perjuicio de éste, o de un tercero. El que otorgare en perjuicio de otro un contrato simulado"[6].

[6] www.buenastaresa,com

La *compraventa de un de una cosa ajena debe ser un acto que está expuesto a una acción de anulación en los casos que el comprador y vendedor desconozcan que la cosa vendida tenga un propietario , pero también se pude anular tal acto de manera relativa, si la propiedad es un derecho a una persona no se le puede privar ese derecho de gozar y disponer solo por el hecho de haber abandonado o no gozado del bien por un determinado tiempo.*

En el caso de nuestra legislación civil, la venta de cosa ajena está permitido por que no sería factible demandar la nulidad del contrato por cuanto todo contrato para su realización y para que surja efectos positivos debe concurrir el acuerdo de voluntades, el vendedor en entregar la cosa y el comprador de recibir y pagar el precio pactado.

“4.1.7.- Venta de la cosa ajena.- Cosa ajena es aquella que no pertenece al vendedor; pero, además, tampoco el vendedor actúa como representante del propietario ni se dan los supuestos de adquisición del domino.

Esta modalidad de la compraventa plantea problemas cuando el objeto o cosa es específica, puesto que si es cosa genérica el vendedor deberá cumplir con independencia de que tenga la cosa en su poder al contratar. Si lo vendido es algo específico que pertenece a tercero, la venta es válida si ambas partes lo saben; si lo ignoran, la compraventa podría anularse al sufrir

el comprador un error. Así como entre los derechos de las partes y los que corresponden al tercero dueño de la cosa."[7]

El artículo se refiere al contrato. Tomando como base la situación del comprador, reconoce validez a la operación cuando éste ignora que la cosa que adquiere es ajena; esto es, obra de buena fe. La buena o mala fe del vendedor es indiferente: su obligación consiste en entregar al comprador la cosa vendida, adquiriéndola del dueño, consiguiendo que éste la entregue directamente al comprador.

En este caso las partes contratantes reconocen que la cosa objeto de venta es ajena por lo que el contrato de compraventa se podría anular cuando el verdadero dueño reclame sus derechos que le pertenecen, y las partes contratantes están en la obligación de rescindir el contrato. De acuerdo al código civil la recisión es una acción mediante la cual las partes contratantes dejan sin efecto el contrato que legalmente es válido, en el caso de la venta de cosa ajena en nuestra legislación civil el verdadero dueño pierde los derechos Extraordinariamente cuando han transcurrido 15 años que el comprador haya estado en posesión.

"4.1.8.- Venta de la cosa ajena.- Contrato de compraventa caracterizado porque el vendedor enajena algo que no le pertenece en propiedad. Se admite por la jurisprudencia debido al carácter consensual de este contrato

[7] www.enciclopediajurica

Por el solo contrato de compraventa no se realiza la transferencia del dominio ni de la posesión al comprador, sino que es necesaria para ello la tradición subsiguiente; de ahí que valga LA VENTA DE COSA AJENA Es de aclarar que el vendedor debe transferir la posesión solamente en teoría. En el hecho, cuando es propietario, está obligado, si se trata de una responsabilidad y al no hacerlo, incurre en falta contra la buena fe, que es la base de este contrato

El contrato de cosa ajena podía recaer en una cosa en la que el vendedor no es poseedor de la cosa vendida al momento de perfeccionar el contrato.

El principio de venta de cosa ajena No hay duda de que es posible vender cosa ajena; por consiguiente hay compra y venta; pero la cosa puede ser quitada al comprador"[8]

El contrato de compraventa de cosa ajena solo es eficiente siempre y cuando el vendedor se comprometiera con el comprador a transferir el dominio, ya que por medio de este no se transfería ipso facto la posesión al comprador. "Si el vendedor de cosa ajena fuera de mala fe, es decir, si a ciencia y paciencia vendió la que no era suyo, sin posibilidad de adquirirlo, por ejemplo, en el caso de un ladrón, y si por otra parte el comprador obró de buena fe, estaba provisto el comprador.

El código civil ecuatoriano el artículo 1754 dice que la venta dela cosa ajena vale sin perjuicio de los derechos del dueño, es decir que si el dueño reclama sus derechos el comprador está en la obligación de devolver el bien adquirido y en el caso que la cosa

[8] www.bibliotecajuridica.unam..mx

hubiera sufrido algún deterioro tiene que pagar daños y perjuicios, y en el caso del verdadero dueño de la cosa si esta ha tenido mejoras está en la obligación de indemnizar el valor de dichas mejoras al comprador. Pero según este mismo artículo dice mientras los derechos no se hayan extinguido por el trascurso del tiempo, por lo que el verdadero dueño sino reclama sus derechos en el lapso de tiempo que la ley permite, este los pierde.

"4.1.9.- Cosa ajena.- Cosa ajena es aquella que no pertenece al vendedor; pero, además, tampoco el vendedor actúa como representante del propietario ni se dan los supuestos de adquisición a non domino, ni es un tema de error, como vicio de la voluntad.

Si bien este problema ha tenido soluciones legislativas, en Derecho español no la hay y la doctrina y la jurisprudencia han evolucionado en la opinión mantenida hasta la que hoy se puede calificar de unánime, la admisión de su validez. Pero el verdadero propietario puede impugnarla por ineficacia *stricto sensu* por falta de poder de disposición del vendedor.

Y en ésta deben distinguirse diversas situaciones que se pueden dar.

Primera. El vendedor, que en la perfección del contrato se ha obligado a entregar una cosa ajena, la adquiere y cuando cumple tal obligación de entrega consumación del contrato ya es cosa propia, ha dejado de ser ajena. No plantea ningún problema la plena validez y eficacia.

Segunda. El vendedor se obliga a entregar y entrega efectivamente al comprador una cosa ajena. Pero éste, con la posesión y demás requisitos, adquiere la propiedad por usucapión. No plantea problema la validez de aquella compraventa y la adquisición de esta propiedad.

Tercera. El vendedor, igualmente, se obliga y entrega una cosa ajena al comprador. Éste sufre la reivindicación de la misma por el verdadero propietario y llega a ser privado de ella. La venta, que había sido válida, genera para el comprador una facultad frente al vendedor que es la obligación de éste del saneamiento por evicción"[9].

Cosa ajena es aquella que no pertenece al vendedor y este al ofertarla no actúa represéntate ni como verdadero dueño la legislación del ecuador la declara a la venta de la casa ajena como válida , el contrato de compraventa de cosa ajena el vendedor no puede perfeccionar el contrato está expuesto a sufrir un acto de anulación o también puede legar a perfeccionarlo cuando haya llegado a algún acuerdo con verdadero dueño. El contrato de cosa ajena podría recaer en una cosa en la que el vendedor no es poseedor de la cosa vendida al momento de perfeccionar el contrato.

[9] www.vlex.es

4.2.- MARCO DOCTRINARIO

“4.2.1.- Consecuencias derivadas de la validez y eficiencia de la venta de la cosa ajena.- La configuración del contrato de compraventa en nuestro Código civil constituye, a mi juicio, una manifestación de la naturaleza dispositiva de la tradición como modo de adquirir Efectivamente, el dominio

La obligación del vendedor de sanear en caso de evicción se asienta y cobra sentido precisamente por la naturaleza no dispositiva que tiene la compraventa en nuestro Código civil.

El supuesto de hecho que se contempla en el saneamiento por evicción es la privación al comprador por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada. La hipótesis de la que se parte en el saneamiento por evicción es la de un vendedor que entrega una cosa que no es suya, es decir, una venta de cosa ajena. Si esta modalidad de venta fuera nula ¿cómo puede establecerse una obligación del vendedor (de garantizar en caso de evicción) cuyo supuesto de hecho (ajenidad de la cosa) es precisamente la causa de la nulidad? Si el contrato es nulo no produce efectos, ni mucho menos obligaciones que se justifican precisamente en la existencia de dicha causa de nulidad. Caso de que la venta de cosa ajena sea nula, el comprador a quien le privan de la cosa en virtud de un derecho anterior a la compra, debería ejercitar la acción de nulidad del contrato y no, como sucede en nuestro Código civil, exigir el cumplimiento de la obligación del vendedor de garantizar por evicción. De

ahí, el difícil encaje que tiene el saneamiento por evicción en sistemas que, como el francés, declaran la nulidad de la venta de cosa ajena, incoherencia que ha sido denunciada por la doctrina francesa

Por lo tanto, la propia existencia de la obligación del vendedor de sanear en caso de evicción es precisamente consecuencia de la validez de la venta de cosa ajena o, lo que es lo mismo, del carácter no dispositivo del contrato"[10] de compraventa, por más que se siga considerando un contrato de finalidad traslativa

La principal consecuencia que se deriva de la validez de la venta de la cosa ajena es el saneamiento por evicción que consiste en una acción de reivindicación cuando el verdadero dueño de la cosa ha sido privado de gozar y disponer de ella para que pueda recuperar la posesión o cobrar indemnización por daños y perjuicios si es que los hubiera sufrido. En otro caso se pude dar la nulidad del acto de compraventa por adolecer de dolo o vicio ya sea por parte de los contratantes o del sistema notarial o registral.

En los casos de venta de cosa ajena seda la tradición por cuanto existe el acuerdo de voluntades para celebrar el contrato lo que no existe es la transferencia del dominio, por cuanto el vendedor no es propietario de la cosa, entonces el contrato de compraventa está expuesto a surgir ningún efecto hacia el comprador, porque el verdadero dueño mediante acción reivindicatoria, puede reclamar sus

[10] www.vlex.es

derechos, o cuando se haya llegado a un acuerdo el contrato se puede llegar a perfecciona por parte del verdadero dueño.

"4.2.2.- La validez y eficacia de la venta de cosa ajena y el requisito de la validez del justo título para la usucapión ordinaria.- El criterio que sustento acerca de la consideración de la tradición como un acto dispositivo, para el que es de esencia la condición de titular del tradens, se clarifica y refuerza si se toma en consideración la concatenación que se da entre la tradición y la usurpación según la construcción sistemática de nuestro Código civil. Tanto es así que es posible afirmar que la usucapión se manifiesta como un modo de adquirir subsidiario de la tradición, es decir, opera en aquellos supuestos en los que ésta no ha consumado una adquisición por falta de poder de disposición del tradens. El hecho generador de la usucapión lo constituye la transmisión de la posesión como hecho realizada por un non dominus, entrega que por esta circunstancia no es tradición, sino simple entrega en este sentido, es hoy doctrina mayoritaria la que mantiene que la usucapión es un modo de adquirir a non domino. A sí mismo, que la usucapión viene a subsanar la falta de poder de disposición del transmitente, es admitido por la jurisprudencia

Existe una identidad estructural entre ambos modos de adquirir, tradición y usucapión, lo cual se aprecia en los requisitos que deben concurrir para que proceda uno u otro. Así, como se ha señalado, para que opere la transmisión por tradición es necesario un contrato de finalidad traslativa (que albergue la voluntad de las partes de transmitir y adquirir el derecho real), poder de disposición del tradens y entrega de la posesión en cualquiera de

sus formas. A su vez, la usurpación ordinaria requiere también de un contrato de finalidad traslativa (justo título), posesión, no siendo preciso el poder de disposición que es lo que viene a subsanar la usurpación a través del transcurso del tiempo y de la buena fe que, según lo dispuesto en el art. 1950 C.C., consiste precisamente en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio"[11]

Pues bien, procede en este lugar aludir a uno de los requisitos de la usurpación ordinaria, el justo título, pues su estudio, a mi juicio, pone de relieve una vez más que el poder de disposición es un elemento ajeno al ámbito de la disciplina de las obligaciones, siendo esencial en cambio a la de los modos de adquirir. Me refiero no solamente a la exigencia en sede de usurpación del requisito del justo título sino también a la necesidad de que el título sea verdadero y válido Es en el análisis de lo que se pretende con la necesidad de que el título sea válido, donde aparecen las complicaciones para aquellos que ven en la tradición un mero hecho y consideran que, por tanto, la fuerza transmisora reside en el título; por lo que resulta evidente que el concepto y naturaleza que se profese de la institución de la tradición condiciona el ulterior análisis de la usucapión.

La usurpación significa la apropiación de lo ajeno, en este caso la usurpación resulta un acto legal y no anulable por cuanto está determinado en la ley, se la denomina también como prescripción, la usurpación ordinaria en nuestra legislación ecuatoriana de un bien se la puede reclamar cuando hayan transcurrido tres años cuando se

[11] www.codigo-civil.infojuridica

trata de bienes muebles y cinco años cuando son bienes raíces, y el comprador haya mantenido la posesión tranquila pacifica e ininterrumpida del bien.

"4.2.3.- La validez y eficacia de la venta de cosa ajena y el principio de fe pública registral.- El entendimiento de la tradición en sentido material como transmisión de la posesión plantea también serias dificultades para armonizar el sistema de transmisión de los derechos reales con la normativa registral. El concepto de tiradito a que alude, tiene una importante incidencia a la hora de valorar las relaciones entre tradición e inscripción. La identificación de la tiradito con el traspaso de la posesión, fundamentada en la necesidad de hacer públicas las mutaciones jurídico-reales, pone en serio peligro su subsistencia en aquellos casos en los que concurre con una forma más perfecta de publicidad: la inscripción. Así parece confirmarlo una lectura superficial.

El mantenimiento de la tradición con una orientación posesoria no cuadra con el fundamento de la institución registral en tanto que dirigida a publicar derechos reales y a garantizar la seguridad del tráfico jurídico, ya que la certeza de la adquisición quedaría supeditada a la preexistencia en el tradens de una posesión, mediata o inmediata. Efectivamente, para un sector doctrinal, encabezado por ROCA SASTRE, la tradición sigue siendo necesaria para la transmisión de los derechos reales sobre bienes inmuebles, aun tratándose de propiedad inscrita. A juicio del autor citado si el legislador hubiera querido sustituir la tradición por la inscripción, lo habría

hecho constar expresamente. Pero este precepto no existe, ni en la Ley Hipotecaria de 1861 ni en la actual, ni tampoco en el Código civil

En su opinión, para inscribir es preciso que la tradición se haya efectuado, es decir, la transferencia de la posesión por el transmitente. Por ello para que la tradición exista, es necesario que al efectuarla el tradente, éste se halle en posesión de la cosa traditada. Con este planteamiento, la consecuencia es clara: si la inscripción es meramente declarativa, para inscribir es preciso ser propietario y sólo se es propietario cuando se ha efectuado la tradición en favor del adquirente, es decir, se ha convertido en poseedor. De esta manera, la falta de posesión del tradens hace ineficaz la tradición y, por tanto, el Registro inexacto

No es de extrañar que con esta argumentación no pocos autores hayan defendido que la inscripción sustituye a la tradición.

Efectivamente, si se parte del principio de que el tradens debe ser poseedor, la falta de este hecho no puede ser purgada por el Registro. Éste publica titularidades y por ello garantiza (aunque no sea así en la realidad) que el que aparece como titular es dueño y no tiene limitada su facultad de disposición; pero no garantiza que sea poseedor, sencillamente porque el Registro no está capacitado para asegurar tal condición por ser algo que no puede ser comprobado. En este sentido, se ha señalado, que en el fondo no cabe hacer una calificación registral completa del requisito de la tradición, pues el Registrador sólo podría calificar una mera apariencia de tradición, desvirtuable a través de medios que no resultarían del documento ni del Registro, con lo que, en definitiva, toda inscripción se plantearía ya de

entrada como una situación totalmente eventual pendiente de la realidad posesoria y de que se acreditase o no en su día que existía tal posesión. Se trataría de un requisito que no se podría calificar en su plenitud. Para ello sería mucho más lógico exigir, cada vez que se va a practicar una inscripción, un acta notarial acreditativa de la previa posesión del tradens, pues en otro caso, todo el sistema registral estaría montado sobre un artificio fácilmente desmontable en cualquier momento y sin posibilidad de haberse podido apreciar previamente este requisito que se estima tan fundamental.

Las dificultades aludidas derivan precisamente de un concepto, a mi juicio, erróneo de tradición. Para evitar los malos resultados que se derivan de mantener la necesidad de tradición concibiéndola como el traspaso material de la posesión, se podría argumentar, como han hecho algunos autores, que cuando se trata de propiedad inscrita la inscripción sustituye a la tradición. Sin embargo, esta doctrina carece de apoyo legislativo y plantea también serios problemas."[12]

La fe registral en la eficiencia de la venta de la cosa ajena juega un papel muy determinante por cuanto es a i donde el verdadero dueño de la cosa puede frenar la limitación al derecho de propiedad del bien que se le ha privado de gozar y disponer o se le quera limitar.

La fe registral se constituye en el acto mediante el cual el comprador inscribe el contrato y lo expone a la fe pública con la finalidad de que este surja los efectos juridicos esperados por el

[12] www.codigo-civil.infojuridica

comprador y vendedor. La fe pública registral consiste en una presunción legalmente establecida, en cuya virtud el contenido del Registro se reputa siempre exacto en favor del tercer adquirente, quien, por tanto, puede consolidar su adquisición en los términos publicados por el Registro.

"4.2.4.- la venta de cosa ajena necesariamente debe ser válida y eficaz.- La falta de poder de disposición no afecta ni a la validez ni a la eficacia de un negocio obligacional por más que éste, tendencialmente, se dirija a la transmisión del derecho real. Así, entiendo que la venta de cosa ajena no sólo es válida, sino también eficaz, su eficacia consiste precisamente en generar obligaciones

En la venta, por ser a ella de esencia la intención de transmitir y adquirir (por esa razón se entiende que se trata de un contrato traslativo del dominio), siempre exista una dejación de la posición de titular del vendedor, ya que aunque éste carezca de poder de disposición, el carácter traslativo del título lo cualifica como justo título para la usucapión, permitiendo, si se dan además otras circunstancias, a pesar de la ausencia de poder de disposición, se produzca en el comprador la adquisición de la propiedad. Por ello en este sentido se puede decir que la venta de cosa ajena es no sólo válida sino también eficaz (incluso en el plano jurídico real), pues subsiste como justo título para la usucapión ordinaria. Su eficacia real radica en servir de fundamento de la adquisición del derecho real por tradición y, en su caso, por usucapión.

Donde creo que sí resulta útil la distinción entre acto válido pero ineficaz, en orden a expresar los diferentes efectos que produce la ausencia de

capacidad y la falta de poder de disposición, es en aquellos supuestos en que un acto es a su vez acto obligatorio y de disposición, tal y como sucede en los sistemas de transmisión solo consenso en los que el contrato es también acto dispositivo. Así, la venta de cosa ajena en el Código civil italiano de 1942 se considera válida y eficaz a los efectos de su aptitud como fuente de obligaciones (se crea así, venta obligatoria) pero ineficaz en cuanto a los efectos transmisivos, traduciéndose así la ausencia de poder de disposición en un problema de cumplimiento. No actuaron en este sentido los redactores del Código civil francés que, como se ha señalado, sancionaron con nulidad la venta de cosa ajena si bien admitiendo su producción de efectos (subsistencia de la obligación de saneamiento en caso de evicción, su consideración como justo título para la usucapión), distorsiones que se han solucionado en el actual Código civil italiano de 1942, a través de la distinción entre lo que es un requisito de validez y lo que constituye un requisito de eficacia, distinción que -insisto- sí encaja en un sistema que utiliza los mismos instrumentos para generar obligaciones y para crear derechos reales.

Sin embargo, en un sistema como el nuestro en el que creo persiste la distinción romana entre actos de obligación y de disposición, por más que los primeros puedan formar parte del proceso transitivo, la falta de poder de disposición no plantea un problema de eficacia de acto dispositivo, sino de validez del acto mismo, y ello con base."[13]

[13] www.codigo-civil.infojuridica

La venta de la cosa ajena a mi criterio para que sea válida y eficaz el vendedor y el comprador deben pagar la respectiva indemnización al dueño de la cosa, solo de esta manera puede llegar a ser válida y eficaz de lo contrario se estaría limitado al dueño de la cosa de muchos derechos como el de gozar de los frutos que la misma le produzca.

Según las disposiciones del código civil ecuatoriano la venta de la cosa ajena es válida, por cuanto está determinada en el mismo, lo que afecta a derecho de propiedad del verdadero dueño que sus derechos se extinguen con el transcurso del tiempo. En lo referente a su eficacia el contrato pude ser eficaz cuando se perfeccione por acuerdo entre el verdadero dueño y el comprador o el comprador adquiera los derechos por prescripción.

"4.2.5.- Calificación del contrato de compraventa de cosa ajena.- No se debe confundir el objeto de un contrato con los efectos que tal contrato puede producir. el objeto del contrato es la conducta tanto del comprador como del vendedor manifestada como una prestación de hacer.

No obstante lo señalado precedentemente, para otros, el contrato de compraventa de bien ajeno, es un acto jurídico anulable, es decir, afecto a nulidad relativa, por la existencia de vicios de la voluntad. El dolo, es la acción u omisión de una de las partes con el propósito o intensión de lograr la voluntad de la otra, para la celebración de un acto jurídico, que de no ser así jamás se hubiera celebrado. Dicha acción u omisión implica una

conducta con el que actúa el vendedor para hacer creer al comprador, engañar, que el bien objeto de compraventa es de su exclusiva titularidad o propiedad. Por otro lado, el error. Consiste en creer en la existencia de una cualidad, de un hecho, de un acontecimiento, que en realidad no existe, ya sea por una la falsa representación de la realidad o la mala declaración de la voluntad El primero, llamado también error vicio o en la voluntad, implica declarar bien lo mal querido, y el segundo, llamado error obstativo o en la declaración, implica declarar mal lo bien querido. Cualquiera sea el caso, el error configura un vicio de la voluntad cuando es esencial y conocible por la otra parte. En el supuesto del acto jurídico de compraventa de bien ajeno, el error es esencial, cuando el comprador atribuye al vendedor una cualidad que no tiene, la calidad de propietario del bien objeto de compraventa, o, que el bien es de propiedad o titularidad del vendedor."[14]

Es conocible, cuando el vendedor, usando una normal diligencia, se hubiera dado cuenta del error en el que incurre el comprador. A diferencia del error y el dolo, como vicios de la voluntad y supuestos para la anulabilidad de un acto jurídico, ya sea por haber errado o haber sido inducido a ella dolo, sobre la identidad de la cosa o bondades del mismo, en ambos supuestos el bien de propiedad del vendedor, el error y el dolo como causal para la rescisión del contrato de compraventa de bien ajeno como propio, tienen como propósito inmediato asegurar la celebración de un contrato de compraventa, que de no ser así, no se celebraría, no obstante el interés del comprador y lealtad del vendedor para cumplir con la prestación, previa

[14] www.biblio-juricas. unam.mx/libros

adquisición del bien. Este supuesto para valerse de algún medio para lograr la satisfacción de un interés lícito no es ajeno a nuestro ordenamiento jurídico

"4.2.6.- Efectos de la venta de la cosa ajena.- No obstante que la venta de la cosa ajena sea nula, como tal produce efectos las cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie la sentencia respectiva que declare la nulidad.

De acuerdo con lo que hemos expuesto , la venta de una cosa de otro es válida, incluso aquellas convenciones en que se vende una cosa ajena, como propias genera ciertas consecuencias, todas estas operaciones generan efectos tanto entre las partes, como con relación al implicado."[15]

A mi criterio todo acto o contrato que está tipificado en la ley sea justo o injusto tiene sus efectos jurídicos es el caso de la venta de la cosa ajena se encuentra tipificada en el código civil pero que en ciertos caso no es justo por cuanto al verdadero dueño se le priva del derecho de propiedad y a gozar y disponer de ella. Entre los principales efectos que produce la venta de la cosa ajena, es la perfeccion del contrato cuando las partes involucradas llegan a un acuerdo, la nulidad del contrato en los casos que exista dolo, y la reivindicación cuando el verdadero dueño recupera el dominio de la cosa que ha sido arrebatada.

[15] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

“4.2.6.1.- Efectos entre las partes.- Los efectos de la venta de la cosa ajena varían según que ellas conozcan o ignoren, que la cosa es ajena como propia generan consecuencias

a) Vendedor y comprador saben que la cosa es ajena.- Ya expusimos que cuando las partes saben que la cosa es ajena, el contrato debe interpretarse como un compromiso que asume el vendedor de procurar la cosa para entregarla, después al comprador, también cuando el vendedor no garantiza el éxito de su gestión, solo queda obligado a emplear, los medios necesarios para que la prestación se realice, En cambio sí tiene culpa por un eventual incumplimiento o si garantizo el éxito de su promesa con resultado negativo debe pagar los daños y perjuicios pertinentes.”[16]

A mi criterio cuando el comprador y vendedor saben que la cosa es ajena las dos contratantes entran en una situación de culpa y si el contrato se llegare ejecutar ambos quedaran obligados a pagar daños y perjuicios y a restituir la cosa cuando su dueño la reclame.

En el caso de venta de cosa ajena el vendedor no transfiere el dominio al comprador en este caso solo existe un compromiso de compraventa y el vendedor en ningún sentido garantiza el éxito del contrato, y se pone de manifiesto la culpa por cuanto ambas partes saben que la cosa es ajena, es decir que hay voluntad de causar daño al verdadero dueño.

[16] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

“b)Precio pagado sin que el vendedor pueda cumplir, posibilidad de repetir.- Si el vendedor no puede conseguir legítimamente la cosa y ya hubiere recibido el precio está obligado a restituir el precio cuando el comprador lo exigiere, En efecto si el comprador sabía que la cosa era ajena no podrá pedir restitución del precio”[17].

El mismo caso anterior el vendedor sabe que la cosa es ajena el comprador paga el valor o precio en dinero sabiendo que la cosa es ajena ambos están en situación de culpa ambos deberían quedar obligados a pagar daños y perjuicios en forma solidaria y a la restitución de la cosa el que la tuviere en su poder.

“C) Entrega de la cosa por el vendedor sin haberla obtenido regularmente de su propietario.- Puede ocurrir que el vendedor tenga en su poder la cosa como locatario o comodatario, y sin que el dueño le transmita la propiedad de ella, la entregue al comprador La situación del vendedor que entrega una cosa que no le pertenece, el vendedor después que hubiere entregado la cosa no puede demandar la nulidad de la venta ni la restitución de la cosa, la actuación del vendedor después de la entrega de la cosa ha concluido, por ello no puede pedir la nulidad de la venta ni la restitución del precio, en adelante es el dueño, tercero en la compraventa, Quien debe reclamar por vía reivindicatoria la restitución de la cosa .

[17] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

Pero cuando la actuación del vendedor ha terminado debe entenderse que se refiere al contrato de compraventa, es claro que el verdadero dueño puede accionar contra él y reclamar los daños y perjuicios por disponer de una cosa ajena sin autorización; Además la actuación del vendedor puede estar descripta en la leyes penales lo cual motivara su procesamiento y eventual condena. "[18]

El verdadero dueño a mi criterio está facultado para reclamar daños y perjuicios restitución del bien en cualquier tiempo un poseedor regular o irregular en este caso de mala fe está en la obligación de restituirla y pagar daños y perjuicios.

Cuando el vendedor tiene la cosa y la vende y este solo es comodatario en este caso es un mero propietario de la cosa, el código civil en lo referente al contrato de comodato este puede constar por escrito y a falta de un contrato por escrito este se lo puede probar mediante testigos y cuando no existe una convención el comodatario está en la obligación de restituir la cosa cuando haya terminado su uso. A mi criterio esta es la mejor vía para poder recuperar los derechos de una cosa ajena que ha sido enajenada.

"4.2.6.2.- Vendedor y comprador ignoran que la cosa fuera ajena.- Se pueden restituir las prestaciones, la nulidad del contrato puede ser pedida tanto por el comprador como por el vendedor el vendedor puede peticionarla hasta el momento de la entrega, y el comprador el cualquier momento.

[18] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

una vez realizada la entrega el vendedor no podrá pedir la restitución de la cosa para el comprador la restitución es diferente, puesto que puede obtener la anulación en cualquier momento debe entenderse que está facultado para restituir la cosa y a pedir la restitución del precio si ya hubiere pagado y podrá reclamar la indemnización de daños y perjuicios si hubiere sufrido.

El vendedor así fuere de buena fe está obligado a restituir al comprador el precio pagado, y a indemnizarlo por daños y perjuicios , es una consecuencia de la garantía de evicción, que pesa sobre el vendedor."[19]

En este caso considero que si el verdadero dueño aparezca en cualquier tiempo se podría llegar a un acuerdo para pagar daños y perjuicios al veredero dueño y perfeccionar el contrato de compraventa en este caso no existe dolo ni culpa por parte de las partes contratantes.

En este caso el verdadero dueño podrá mediante una acción de recisión recuperar el dominio del bien que ha sido enajenado o a su vez como en este caso no existe culpa de las partes se puede llegar a un acuerdo de voluntades con el fin de perfeccionar el contrato donde el dueño puede ratificar el contrato. En los casos que no se ratifique el contrato el vendedor está en la obligación de restituir el precio pagado por el comprador y restituir el bien a su verdadero dueño.

[19] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

“4.2.6.3.- Solo el vendedor sabe que la cosa es ajena.- Si el vendedor sabe que la cosa es ajena no puede pedir la nulidad del contrato ni a un antes de la entrega de la cosa pero si puede negarse a la entrega de la cosa en remplazo de la indemnización sustitutiva, que al vendedor no se le pueda obligar la entrega de la cosa esto implica incitarlo a cometer un acto ilícito. Después de la entrega el vendedor queda privado de demandar la nulidad de la venta o la restitución de la cosa; si antes de la entrega hubiere recibido el precio es obvio que deberá restituirlo al comprador pagando además los daños y perjuicios pertinentes.”[20]

Si el vendedor sabe que la cosa ajena está incurriendo en un acto doloso y es justo que no pueda reclamar la restitución del bien ni exigir el pago de daños y perjuicios considero que el dueño verdadero y el comprador podrán llegar a perfeccionar la compraventa.

En este caso además el comprador está cometiendo un acto culposo por cuanto sabe que la cosa es ajena existe plenamente omisión, y la intención de causar daño tanto al comprador como a su verdadero dueño, y el vendedor no puede demandar la nulidad del contrato por que el contrato es válido y legal quien si está facultado para demandar la nulidad es el verdadero dueño pero solo en los caso que el contrato fuere doloso. O la restitución de la cosa mediante una acción de reivindicación.

[20] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

“4.2.6.4.- Si el comprador sabe que la cosa es ajena.- En este supuesto el comprador carece de derecho de solicitar la restitución del precio si hubiere pagado , tampoco pude pedir la indemnización de daños y perjuicios, es claro que como el contrato no pudo consumarse, por una causa imputable al comprador este deberá indemnizar al vendedor los daños y perjuicios que hubiere sufrido[21].”

El comprador sabe que la cosa es ajena este está en situación culposa por cuanto existe intención de causar daño tanto al vendedor y a su verdadero dueño, y también se pone de manifiesto la omisión el comprador no está facultado para pedir restitución del precio que ha pagado ni la indemnización por daños y perjuicios.

“4.2.7.- Generalidades de la venta de la cosa ajena.- Es posible vender una cosa ajena que pertenece a otra persona y la situación del verdadero propietario las interrogantes planteadas encuentran respuesta que pueden considerarse como contradictorias en nuestro derecho.

Como principio general, las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos. Está legislado en el contrato de compraventa siempre y cuando no versen sobre cosas fuera del comercio. Los bienes ajenos pueden ser objeto de la compraventa. Si en el momento del contrato la cosa vendida no era de propiedad del vendedor, éste está obligado a procurar la adquisición al comprador. El comprador adquirirá el dominio de la cosa cuando el vendedor

[21] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

obtenga la ratificación del propietario, o venga a ser su sucesor universal o singular en la cosa vendida."[22]

Nuestro código civil en el artículo 1754 supone que el comprador sabía que el vendedor no era el titular de la cosa que le vendía, no obstante lo cual, reputa válida la venta, por que estando el vendedor obligado a transferirle la propiedad y posesión de la cosa, debe cumplirla procurando la ratificación del propietario, bajo pena de que en el caso de no cumplirlas, podrá el comprador demandar la resolución del contrato con resarcimiento de los daños y perjuicios. Esta disposición sólo se aplicará a la venta de cosas ciertas y determinadas, está claro que en el caso de venta de cosa ajena el comprador no adquiere el dominio de la cosa, solo existe la intención, o el compromiso de transferir el dominio del bien, la trasmisión del domino solo puede ser ejecutada por parte del verdadero dueño.

"4.2.8.- Carácter de nulidad.- Cuando una cosa ajena se vende como propia adolece de nulidad. No cabe duda que se trata de un acto anulable es decir que la nulidad que la afecta no es la determinación de vicio depende de la investigación de los hechos. la nulidad puede ser absoluta cuando es prohibida por la ley a consecuencia del carácter absoluto que se atribuye a la nulidad. La nulidad de la venta de la cosa ajena es relativa porque lo que se

[22]WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

pretende es tutelar al comprador contra los peligros de una eventual evicción"[23].

La venta de la cosa ajena en algunos casos da lugar a una anulación de manera absoluta cuando existe dolo en la celebración del contrato es decir que se ha violado normas fundamentales determinadas en la ley específicas para la compraventa, en nuestra legislación civil ecuatoriana la venta de la cosa ajena vale y el dueño está facultado para reclamar sus derechos que tenía sobre el bien hasta que estos no hayan extinguido por el transcurso del tiempo. Y de manera relativa cuando se ha llegado a un acuerdo entre el comprador y el verdadero dueño de la cosa, mediante la ratificación del contrato de compraventa por parte del verdadero dueño.

"4.2.9.- Fundamentos de la nulidad.- El fundamento de nulidad reposa en que carece de objeto o es ilícito. La venta celebrada con conocimiento de ambas partes que la cosa pertenecía a un tercero, es válido en cuanto compromiso actual de transferir el dominio y solo merece protección jurídica como compromiso de adquirir el dominio para transferirlo al vendedor, Ahora bien la invalidez, el compromiso de transferencia inmediata de la propiedad opera sepan o no las partes no sufren error alguno sobre la titularidad del dominio, El fundamento de la nulidad radica en el propósito de la ley de proteger y tutela las mutaciones reales. por eso la ley debe proteger al

[23] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

propietario de los actos que terceras personas podrían urdir para despojarlo."[24]

La nulidad se puede fundamentarse cuando el contrato carece de objeto o en su caso sea ilícito, cuando las partes contratantes tengan pleno conocimiento que la cosa materia de venta es ajena. De acuerdo a nuestra legislación la venta de la cosa ajena vale y el contrato de compraventa no puede ser objeto de una acción de nulidad, el problema radica que en los casos los derechos del dueño se extinguen por el transcurso del tiempo lo que resulta inconstitucional, en algunos casos este tipo de contrato se puede perfeccionar por el acuerdo entre el comprador y vendedor a mi criterio esto no sería una nulidad relativa del contrato.

"4.2.10.- Consecuencias de la nulidad.- Al producirse la nulidad de la venta de la cosa ajena se produce la restitución del precio o la devolución de la cosa una vez declarada la nulidad de la venta.

Restitución del precio.- En los supuestos que procede la restitución del precio se debe tomar en cuenta que la restitución no tiene el carácter de una indemnización de daños y perjuicios sino que se trata de la devolución de una cierta cantidad que el vendedor no tiene derecho a retener, de lo contrario el comprador se podría ver privado del derecho a obtener una justa indemnización es decir que cuando el comprador actúa de buena fe puede exigir la restitución del precio y la indemnización de daños y perjuicios"[25]

[24] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984
[25] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

Las consecuencias de la nulidad del contrato de compraventa de la cosa ajena, es la restitución del precio, es pedida por comprador cuando desconoce que la cosa materia del contrato ha sido ajena y el vendedor está en la obligación de restituirle si existe `petición de parte del comprador, o la restitución de la cosa que puede ser peticionada por el verdadero dueño con el fin que se le restituya el dominio de la cosa, así como también el pago de daños y perjuicios a tanto al comprador como al vendedor cuando la cosa haya sufrido algún deterioro por parte de la persona que la tuvo en su poder.

"4.2.11.- Efectos con relación al verdadero propietario.- Puesto que los contratos solo obligan a los partes que lo celebraron y que el verdadero dueño no tiene ninguna participación este puede desconocer la eficiencia de mismo. Las convenciones que hicieren sin su intervención le son por lo menos inoponibles en otros términos las estipulaciones que el vendedor que el comprador y el vendedor si son extrañas al propietario. Es claro que solo el propietario puede disponer de los bienes, en consecuencia cuando un extraño compra o vende esos vienes sin la participación del dueño este pude desconocer la eficiencia de tales actos. Poe ello si el dueño se encuentra en posesión de la cosa vendida sin su autorización y el pretendido comprador le exige la entrega, aquel podrá rechazar

exigencia, si el propietario no tuviere la posesión podrá reivindicarla de aquel que la tuviere en su poder."[26]

El verdadero dueño de la cosa no actúa ni tiene ninguna participación en la celebración del contrato de compraventa de cosa ajena este puede desconocer el acto celebrado y solo por voluntad propia del verdadero dueño el contrato se puede perfeccionar el los casos que el comprador le exigiere la entrega de la cosa está en el derecho de negarse por cuanto el verdadero dueño en el contrato de compraventa de cosa ajena, no es pate. Pero de acuerdo a nuestra legislación en el artículo 1754 del código civil dice que el dueño pude reclamar la cosa pero solo hasta sus derechos no se hayan extinguido con el tiempo lo que a mi criterio afecta directamente al derecho de propiedad, como ya lo había señalado anteriormente que la mejor vía para poder recuperar un bien que ha sido objeto de venta de cosa ajena es la reivindicatoria alegando que el comprador es comodatario.

"4.2.12.- Consolidación de la venta de la cosa ajena.- Como hemos señalado en los casos que la venta de la cosa ajena no este permitida adolece de nulidad relativa, a consecuencia de esto el acto viciado puede ser salvado es decir que el vicio puede desaparecer.

4.2.12.1.-Ratificación de la venta por el propietario de la cosa.- La venta de la cosa ajena produce todos sus efectos cuando el propietario dueño ratifica el acto. La solución es obvia cuando el

[26] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

propietario mismo ratifica la compraventa la nulidad no tiene justificativo alguno por ampliación de los principios generales la ratificación en cuanto a la declaración en cuanto a la declaración de la voluntad puede manifestarse en forma expresa o tácita. La ratificación expresa se dará cuando la voluntad del dominus se exteriorice por signos equívocos y tacita cuando teniendo conocimiento de la existencia deje transcurrir el tiempo permitiendo que el comprador consolide su dominio".[27]

La venta de cosa ajena para que surja los efectos positivos que toda compraventa debe de producir, es mediante la ratificación del contrato de compraventa por parte del verdadero dueño, la ratificación la puede hacer cuando haya voluntad de hacerlo, y también cuando haya transcurrido el tiempo necesario, para que el comprador adquiera el dominio mediante la acción de prescripción, de conformidad a las disposiciones de la prescripción determinadas en el código civil ecuatoriano y el Art. 1754 del mismo cuerpo legal.

"4.2.12.2.- Adquisición del dominio por el vendedor después de la venta.- La venta de la cosa ajena queda plenamente confirmada cuando el vendedor adquiere la calidad de propietario de la cosa vendida con posterioridad a la celebración del contrato, el vendedor se puede convertir en propietario por sucesión universal o singular es decir que si el vendedor llega a ser declarado heredero donatario, legatario reunirá las condiciones de vendedor y propietario en este

[27] www. monografías.com/ trabajos

caso ya no estaremos ablando de una compraventa de cosas ajenas si no ante una venta de cosa propia; Para ser más precisos puede ocurrir al momento de la compraventa el vendedor no sea un propietario pero si después adquiere esa condición los efectos serán los mismos que la venta de una cosa propia"[28]

La venta de la cosa ajena se puede llegar a consolidar cuando el verdadero dueño ha reclamado sus derechos y se le ha reconocido daños y perjuicios o se le ha restituido el valor de la cosa y el dueño por voluntad propia tiene el deseo de transferir el dominio al comprador y este ya obtendría el título de propietario de manera licita y legal, o en otros casos cuando ya hayan transcurrido el tiempo necesario que la ley determina para la prescripción.

"4.2.13.- Extinción de la propiedad.- La extinción del dominio pude ser absoluta o relativa según que el derecho se extinga tanto para su título actual como para cualquier otra persona o bien para solo lo pierda aquel para pasar a un nuevo dueño.

Entre las formas de extinción de la propiedad el código civil regula la adquisición del bien por otra persona. Destrucción o pérdida total o consumo del bien, expropiación, abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.

Respecto a la destrucción o el consumo del bien, en ambos casos estamos ante un supuesto de extinción del objeto material sobre el cual recae el

[28] www. monografías.com/ trabajos

derecho de propiedad; consecuencia lógica de ellos es que el dominio se extinga.

Respecto a los supuestos de expropiación y abandono, es indispensable analizar con mayor detalle tales causales de extinción de la propiedad

Según la constitución política, la EXPROPIACIÓN Y el ABANDONO son las únicas causales en virtud de las cuales se puede afectar legalmente el derecho a la propiedad.

El derecho de propiedad se extingue por adquisición del bien por otra persona, ya sea a título oneroso como en el caso de la compra venta o gratuito como en la donación. Por destrucción o pérdida total o consumo del bien, en ambos casos estamos ante un supuesto de extinción del objeto material sobre el cual recae el derecho de propiedad; consecuencia lógica de ellos es que el dominio también se extingue."[29]

La propiedad se extingue de manera absoluta cuando los derechos del verdadero dueño se han extinguido por el transcurso tiempo y de manera relativa desde el momento que las partes contratantes han celebrado dicho contrato esto con relación al verdadero dueño hasta que este reclame sus derechos y se llegue a consolidar el contrato en este caso o se le restituya el bien al verdadero dueño en este caso estaríamos ablando de la extinción de la propiedad del comprador.

[29] www. monografías.com/ trabajos

“4.2.14.- Acción de Rescisión.- La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiera el bien, antes de la citación con la demanda.

El primer elemento implica la celebración de un contrato de compraventa en la que el vendedor se obliga a la entrega o tradición de un bien, consecuente transferencia de propiedad, sobre el que no tiene poder de disposición, es decir, el vendedor no ostenta el derecho de propiedad del bien ni tiene la autorización correspondiente para disponer.

El segundo elemento precisa dos supuestos para que proceda la rescisión. El primero, cuando el comprador no tiene conocimiento de la ajenidad del bien, es decir, es una compraventa de bien ajeno como propio. Este desconocimiento es imputable a su falta de diligencia o acción dolosa del vendedor de bien ajeno. En otras palabras, si el comprador conocía de la ajenidad del bien, no podrá solicitar la recisión de la relación jurídica obligatoria, ni la indemnización por daños y perjuicios, a lo mucho podrá solicitar la devolución del dinero entregado en calidad de precio. El segundo, cuando el vendedor no haya adquirido la propiedad del bien hasta antes de la notificación con la demanda de rescisión, pues de ocurrir esto por acto inter vivo o mortis causa, automáticamente el comprador se convierte en propietario, sin necesidad de mediar otro contrato, bastando con el contrato de compraventa de bien ajeno, eliminándose de esta manera la causal de rescisión, esto es, la ajenidad del bien al tiempo de celebración del contrato.

Cuando el comprador celebra el contrato de compraventa sabiendo de la ajenidad del bien, asume el riesgo del contrato, esto es, la posibilidad de que el vendedor no logre transferirle la propiedad del bien. Esta consecuencia jurídica se produce debido a la decisión libre y espontánea del comprador, quien no ha sido violentado (forzado o intimidado), afecto a una falsa representación de la realidad (error) o inducido a ella (dolo), para la celebración del contrato, máxime cuando nuestro ordenamiento jurídico permite la contratación sobre la esperanza incierta o el riesgo sobre la existencia del bien; Por el contrario, cuando el comprador no ha tenido conocimiento de la ajenidad del bien, debido al error incurrido o al dolo del vendedor, no tiene por qué asumir el riesgo del contrato, ni esperar de que el riesgo se concretice o no, quedado habilitado para desligarse de la relación jurídica contractual. Sin embargo, el dejar sin efecto la relación jurídica contractual por una causal coetánea a la celebración del contrato (ajenidad del bien), no es un mandato imperativo legal sino de carácter dispositivo, es decir, sólo el comprador que desconoce de la ajenidad del bien puede decidir si solicita o no la rescisión de la relación jurídica contractual. En el supuesto que el comprador enterado de la ajenidad del bien decida no accionar con la rescisión de la relación jurídica contractual, el contrato se convierte en una compraventa de bien ajeno como ajeno, es decir, con conocimiento de la ajenidad del bien, siendo su consecuencia jurídica."[30]

La acción de recisión en la venta de la cosa ajena en el caso del código civil ecuatoriano puede ser ejercida por el verdadero dueño

[30] www. monografías.com/ trabajos

de la cosa hasta que sus derechos no se hayan extinguido por el transcurso del tiempo, es decir de cinco años en el caso de los bienes inmuebles, y extraordinariamente quince años pasado este tiempo el verdadero dueño no tiene derecho a pedir la recisión del bien por cuanto ya se han extinguido. El vendedor no puede reclamar la recisión del bien aún que al momento de celebrar el contrato hubiese desconocido que la cosa era ajena, este está obligado a devolver el precio pagado en dinero por parte del comprador y a la vez el comprador está en la obligación de devolver el bien al verdadero dueño y este está en la facultad de pedir la anulación del contrato cuando fuere doloso para que se le restituya el bien.

"4.2.15.- Saneamiento por evicción.- Hay lugar a saneamiento en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, la posesión o el uso de un bien.

De dicho artículo podemos interpretar que el saneamiento es una garantía o respaldo del fiel cumplimiento de la relación jurídica obligatoria, durante y después de su ejecución, que sólo se da en prestaciones de dar, esto es, conductas positivas que implican la entrega o tradición de un bien, en propiedad, uso, usufructuó, tenencia y garantía, establecido por nuestro ordenamiento civil como elemento natural, dado que es inherente a cierto tipos de contrato, en este caso a los contratos de cambio, garantía, tenencia o posesión, no siendo indispensable o necesario para el nacimiento del contrato como acto jurídico, de tal forma que ante su inobservancia u omisión en la relación jurídica contractual, es de aplicación supletoria las

normas que sobre saneamiento establece el código civil. Asimismo, el artículo 1485 del código civil señala que "En virtud del saneamiento el transferente está obligado a responder frente al adquirente por la evicción, por los vicios ocultos del bien o por sus hechos propios, que no permitan destinar el bien transferido a la finalidad para lo cual fue adquirido o que disminuya su valor". El artículo en mención señala las clases de saneamiento: evicción, vicios ocultos y hechos propios del transferente. Siendo el primer tipo de saneamiento el que es de nuestro interés para la presente investigación. Al respecto, el artículo 1491 del código civil precisa que Se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia. Es decir, para que se dé el saneamiento por evicción, se requiere que el adquiriente pierda la propiedad o ejercicio de hecho sobre el bien, en virtud de un mandato judicial o administrativo, con todas las garantías de un debido proceso o procedimiento, sin haber omitido el derecho de defensa, allanado o haberse producido éste con autorización del vendedor"[31]

El saneamiento por evicción considero que es la mejor herramienta en el caso de la venta de la cosa ajena por cuanto el verdadero dueño que tiene el título de manera justa y es titular de derecho de propiedad, de gozar y disponer de la cosa, esto significa que el

[31] www. monografías.com/ trabajos

verdadero dueño podrá hacer que se le restituyan sus derechos judicialmente, mediante una acción de reivindicación.

La evicción se produce cuando por sentencia judicial se ha despojado al comprador de la cosa que compró, en virtud de un derecho que pertenecía a un tercero. Por ejemplo una persona que poseía la cosa antes de que fuera vendida inicia un proceso de pertenencia y por medio de sentencia se le reconoce la prescripción adquisitiva de dominio y este despoja al comprador en virtud del derecho reconocido por medio de la providencia judicial.

Entonces el saneamiento por evicción consiste en una obligación que le corresponde al vendedor de una cosa cuando el comprador es despojado o perturbado en todo en parte, es decir, amparar en el dominio y uso de la cosa, pero además el saneamiento por evicción comprende responder por los vicios ocultos de la cosa.

"4.2.16.- Promesa de la Obligación o del Hecho de Tercero.- La compraventa de un bien ajeno no se regula por las reglas de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, dado que el vendedor no se compromete a la obligación o al hecho del tercero propietario sino a la obligación y al hecho propio, esto es, transferir el mismo la propiedad de un bien, sobre el que no tiene poder de disposición al momento de celebrarse el contrato, a favor del comprador.

CASTILLO FREYRE, quien sostiene que la compraventa de un bien ajeno no se regula por las reglas de la promesa de la obligación o del hecho de un

tercero, dado que el vendedor no se compromete a la obligación o al hecho del tercero propietario sino a la obligación y al hecho propio, esto es, transferir el mismo la propiedad de un bien, sobre el que no tiene poder de disposición al momento de celebrarse el contrato, a favor del comprador; denotando esto una obligación de resultados. Asimismo, en la compraventa de bien ajeno el comprador se obliga al pago de un precio a favor del vendedor, lo que no se da en la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, en que el promitente sólo recibe del promisorio una contraprestación por la gestión a realizar."[32]

El comprador no se obliga al momento de realizar un contrato de compraventa de cosa ajena, ni tampoco el comprador con relación al hecho de una tercera persona por cuanto solo existe obligación entre comprador que está obligado a entregar la cosa y el comprador a recibirla y pagar el precio que consiste en una cantidad de dinero es por eso que el verdadero dueño que es la tercera persona tiene la potestad de reclamar sus derechos mediante una acción de anulación del mencionado contrato, pero cuando el contrato adolezca de dolo, si este no es doloso, no es factible la acción de anulación del contrato por cuanto el código civil ecuatoriano menciona que el contrato de compraventa de cosa ajena vale.

"4.2.17.- Validez de la venta de la cosa ajena como exigencia del sistema .- Aunque en todo problema jurídico planteado hay que

[32] www. monografías.com/ trabajos

tener presente el conflicto de interés que en cada caso tiene lugar la solución que debe recibir la venta de la cosa ajena en nuestro ordenamiento tiene que ver mucho con el sistema de la transmisión de los derechos reales

A mi juicio, el fundamento de la validez de la venta de cosa ajena para nuestro Derecho se encuentra en el propio sistema de transmisión de los derechos reales que declara la insuficiencia del contrato para la producción de los efectos reales. De ahí que la solución adoptada no haya sido la misma en Ordenamientos que, por establecer la transmisión por el solo consentimiento consideran el contrato como negocio de disposición."[33]

En nuestro Código civil ecuatoriano hay una referencia expresa a la venta de cosa ajena y sencillamente creo que no hacía falta dado nuestro sistema de transmisión que, como en el Derecho romano, niega al contrato virtualidad dispositiva y configura la venta como negocio obligacional. Además, la validez de la venta de cosa ajena viene, a su vez, exigida por la mera presencia en sede de compraventa, del saneamiento en caso de evicción, la venta de la cosa ajena en el ordenamiento jurídico ecuatoriano es válida, y el verdadero dueño puede recuperar su domino en el tiempo que la ley determina, o e también está en la facultad de perfeccionar dicho contrato, cuando hayan convenido con el comprador, cabe indicar que en los casos venta de cosa ajena el no existe la transferencia de dominio.

[33] www.biblio-juricas. unam.mx/libros

“4.2.18.- Deberes del poseedor cuya buena fe ha cesado.- La buena fe del poseedor debe ser mantenida durante todo el tiempo que ella dure para que pueda gozar de la protección especial que ley le dispensa de manera que si llegare a cesar la posición jurídica del poseedor tendrá una variante, dando lujar a nuevas que la ley debe complementar.

La ley considera que la buena del poseedor ha cesado cuando es demandado judicialmente esto es desde el día de la notificación de la demanda pues ese en el momento que adquiere conocimiento, de que su título es objetado y que existe una tercera persona que tiene igual o mejor pretensión que él , en lo que respecta a la demanda tiene que ser interpretada en un solo sentido amplio estado que se considere como tal como tal no solamente a la reivindicación, sino también a todo juicio en que alegue un derecho de propiedad, sobre la cosa poseída como puede pasar en la acción de filiación preliminar de la petición de la herencia en que la responsabilidad del poseedor por los frutos percibidos y dejados de percibir corren desde el día de la demanda no sucediendo lo mismo en una acción posesoria porque en este caso no se alega un derecho a la propiedad de la propiedad y no se cuenta y con un título”[34].

La posesión de mala fe cesa cuando se ha iniciado un proceso se reivindicación del bien materia del contrato de compraventa de cosa ajena, desde el momento que se le ha notificado al

[34] PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. Derecho Civil Derechos Reales, Editora Argentina Buenos Aires. 1975

comprador que el título que el adquirió es objeto de objeción, y este tiene el derecho de defender el título que tiene sobre la cosa en la ejecución del juicio, y el verdadero dueño de la cosa está en el derecho de reclamar la cosa que le pertenecía esto en el pero esto cuando haya trascurrido el tiempo para que sus derecho prescriban.

"**4.2.19.- Deberes y derechos del poseedor de mala fe.-** La situación del poseedor de mala fe indudablemente ha sido contemplada por la ley con menos consideración que la de buena fe . y por ello es que de llegar a una adecuada confrontación procedamos a analizar las respectivas normas teniendo en cuenta los mismos efectos que hemos estudiado pero referidos al poseedor de mala fe, esto es la imposibilidad de poder reclamar el `precio pagado, el deber de restituir los productos y frutos obtenidos, el derecho a ser indemnizado por gastos necesarios realizados y ejercer el derecho de retención y a su responsabilidad emergente del deterioro o destrucción de la cosa."[35]

El poseedor de mala fe está en la obligación de restituir la cosa materia del contrato de compraventa y de pagar los frutos que le haya producido y en el caso de que hay sufrido deterioro o daño está en la obligación de pagar daños y perjuicios, en el caso de cosa ajena a mi criterio el vendedor que actué con mala fe debe ser condenado penalmente.

[35] PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. Derecho Civil Derechos Reales, Editora Argentina Buenos Aires. 1975

“4.2.20.- La buena fe en los contratos.- La buena fe se define por la oposición a la mala fe la cual tiene varios grados, malicia, dolo, fraude. Hay una suerte de maniqueísmo: todo o nada, bueno o malo. Ello significa que no es una cuestión que admite sutilezas. El desafío consiste en encontrar una definición precisa, con cierta exactitud raciona, porque se tiene una idea demasiado amplia, la cual debe aplicarse a un caso concreto. Como afirma GASTALDI, es un supuesto de todo ordenamiento jurídico

El principal problema que plantea radica en que la ley presume su existencia, a un que sea una precisión iuris tantum. en cambio es muy difícil lograr la prueba de la mala fe porque está concebida como un criterio estricto y riguroso. Es necesario acreditar que su autor sabía que su comportamiento era censurable. Solo por excepción la mala fe es inferida por la ley; tal es el caso del pago anticipado de adquieres y en materia de acción revocatoria o paulatina a cerca del concilium fraudis.

La mala fe es una enfermedad, una patología del sujeto que debe combatirse para preservar la salud del cuerpo social. Por ese motivo la usura y la clausura las lesiones se hallan prohibidas. Evidentemente, hay ciertos límites que no deben traspasarse.

El contrato no escapa de la regla moral. no es una cuestión de orden público sino de naturaleza ética; cada contratante debe inspirar confianza cumplir la palabra empeñada y brindar la cooperación para

ejecutar las obligaciones de lo esencial es que cada parte muestre un comportamiento apropiado a la finalidad perseguida."[36]

La buena en el contrato de venta de cosa ajena pienso que se da cuando los dos contratantes desconocen que la cosa u objeto materia del contrato es ajena, considero que en estos casos el contrato se debe perfeccionar o ratificarse por parte del verdadero dueño de la cosa vendida por cuarto no existe la intención maliciosa de causar daño a ninguna de las partes.

La buena fe en los contratos radica que deben estar libres de dolo error, culpa, en el caso del contrato de compraventa de cosa ajena lo más común que puede existir culpa, por cuanto cualquiera de los contratantes puede estar obrando de mala fe.

"4.2.21.- Limitaciones a la libertad contractual.

4.2.21.1.- El Orden público.- Al tomar las dos palabras con que se enuncia esta figura jurídica se descubre un significado especial por hallarse unidas. El vocablo orden se refiere al sistema jurídico que modela la organización social, o sea, el conjunto de normas que rigen en una comunidad política, sin distinguir las ramas de que lo integran de lo contrario reinara, en los casos que su antónimo. La voz público se utiliza aquí para calificar tal orden cuando se encuentra en juego en el interés general y el bien común.

En una primera aproximación al concepto se advierte que el derecho privado está subordinado a las instituciones políticas, cualquier situación

[36] ALABE IBARRA, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles, editorial banco y comercio, México DF 1980.

que se genere en el campo privado no puede afectar ni comprometer las instituciones subordinantes las cuales tienen preeminencia sobre los intereses particulares donde quedan comprometidos los derechos adquiridos, no es concebible que el ordenamiento tolere el germen de su propia destrucción, ello constituye por tanto la protección de la sociedad y el estado."[37]

El orden público tiene un carácter normativo y, por lo tanto, si se reconoce la existencia de verdaderas normas de orden público, todo parece indicar que la vulneración de cualquiera de ellas es igual, o al menos muy parecida, a un acto contrario a la ley, específicamente, a la de un acto contrario a las normas imperativas o prohibitivas, *las normas jurídicas que respaldan, penalizan o garantizan a la sociedad de un estado, ósea que la autoridad pude aplicar las nomas siempre y cuando con respeto y legalidad, en el caso de del contrato de venta de cosa ajena, en parte se está alterando el orden público por cuanto el sistema jurídico ecuatoriano es un sistema jerarquizado, que la norma suprema es la constitución de la república y las normas de menor jerarquía no deben estar en contrapisón con la norma suprema en este caso se está afectando el orden público.*

"4.2.21.2.- Las buenas costumbres.- En el lenguaje del derecho se entiende el cumplimiento de los deberes impuestos a los hombres por las leyes divinas y humanas. El derecho privado tiene por fundamento en cuidado y la conservación de la dignidad moral y de la libertad de

[37] ALABE IBARRA, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles, editorial banco y comercio, México DF 1980.

los hombres. Desde el punto de vista de la conciencia y la ley natural, las costumbres de los hombres se relacionan a la práctica del bien es decir a la virtud. de cualquier modo la mención que hace el legislador de las buenas costumbres permite descalificar los contratos que aun cuando no sean objetables desde un punto de vista estrictamente ético, sean censurables por tener clausulas opuestas al deber social.[38]"

Las buenas costumbres se basan sobre todo en la armonía que deben tener las personas con y entre sus semejantes, procurando hacer respetar los derechos de los unos y de los otros, así como, contribuir para que la persona cumpla con sus obligaciones, todo con la finalidad de mantener una convivencia pacífica. En la parte contractual las buenas costumbres son de mucha trascendencia por cuanto deben ser celebrados de acuerdo a las leyes civiles y humas o sea sin perjudicar a ninguna de las partes.

"4.2.21.3.- La lesión.- El vicio la lesión determina la invalidez del contrato o eventualmente autoriza a revisar sus cláusulas. Es un vicio nuevo de la voluntad cuando una de las partes explotando la inexperiencia o ligereza de la otra obtuviere una ventaja patrimonial desproporcionada carente de justificación. La doctrina entiende que ese obrar es un dolo especifico que tiene un claro alcance ilícito, a tal punto que puede estar tipificado penal mente, no hay duda que se trata de una maniobra para sacar crédito de la debilidad o necesidad de ciertas personas, motivo por el cual el acto resulta invalido como

[38] ALABE IBARRA, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles, editorial banco y comercio, México DF 1980

afirma TOBIAS aunque sea anulable de nulidad relativa, por ende la acción correspondiente es prescriptible y el contrato puede ser confirmado.

A si mismo se incluye la llamada lesión objetiva en forma complementaria cuando se advierte una notable desproporción de las prestaciones . en ese párrafo se indica que se supone la existencia de un contrato bilateral, oneroso, y conmutativo."[39]

La libertad contractual no debe alterar el orden público en este caso las leyes que son promulgadas por una institución del estado como es la asamblea nacional deben garantizar los derechos de las persona en el caso de la venta de la cosa ajena al prescribir los derechos del verdadero dueño por el transcurso del tiempo no se está garantizando el derecho a la propiedad de las personas estoy de acuerdo que la prescripcion debe existir en nuestra legislación pero en este caso considero que inaplicable por cuanto no está acorde a las buenas costumbres.

"4.2.22.- Elementos de existencia del contrato de compraventa.- Los elementos de los contratos se dividen en dos categorías el primero de existencia, y el segundo de validez. Los primeros son esenciales o de definición, porque al faltar una de ellos el contrato llega a no formarse, no existe, es la nada jurídica, y lógicamente no producirá nunca efectos, de derecho, Los segundos son requisitos que la ley exige que deben reunir los contratos para que una vez

[39] ALABE IBARRA, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles, editorial banco y comercio, México DF 1980.

existente produzcan los efectos jurídicos que las partes persiguieron al realizarlos uno y otros están enumerados en nuestro código civil."[40]

Para que exista el contrato de compraventa en primer lugar debe existir el consentimiento que es el acuerdo de voluntades, el objeto que es la cosa que va ser enajenada, solemnidad que debe realizarse ante la autoridad pública y que este dentro del orden jarico o sea que no se puede vender lo que la ley prohíbe.

"4.2.22.1.- Consentimiento.- Significa acuerdo de voluntades, cada una de las partes concurre con su voluntad para celebrar el contrato y ese concierto de voluntades es el que en derecho recibe el nombre de consentimientos. Se afirma que es el elemento de definición, peque, precisamente contrato es el acuerdo de voluntades. si faltase la voluntad de una de las partes, no existirá consentimiento y, por lo tanto tampoco, podría existir el contrato. Consecuentemente nunca producirá efectos jurídicos, el consentimiento se puede expresar de dos formas. Expresa.- cuando se exterioriza verbalmente en forma oral, por escrito ya sea privado o público notariado, o en forma solemne, revestido de formalidades especiales ante el funcionario público, por signos inequívocos, mímica.

Tacita.- Cuando se desprende de hechos u omisiones que de manera indubitable revelen el propósito de contratar. Aunque el sujeto no diga su propósito, no lo escriba, no haga saber ha señas. Como existe el

[40] URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.

contrato entre presentes y ausentes por regla general el consentimiento se forma cuando el proponente recibe la aceptación."[41]

El consentimiento consiste en el acuerdo de voluntades de las partes contratantes para la celebración del contrato en el caso del contrato de venta de cosa ajena, existe el acuerdo de voluntades existe por un lado la voluntad de entregar el bien y por la otra parte la voluntad de recibir y pagar el precio pactado.

"4.2.22.2.- Objeto.- El objeto del contrato es la cosa que el obligado debe dar, el hecho que el obligado debe a ser o no hacer esto es consiste en una prestación, la dación de una cosa o la ejecución de un hecho, o una abstención, el no hacer a que está obligado."[42]

El objeto de la compraventa se constituye la cosa que ser enajenada y que corresponde al vendedor el objeto puede ser mueble o inmueble. La cláusula que determina el objeto del contrato de compraventa y sus características comerciales específicas, que definen su calidad, tiene carácter fundamental hasta el punto de constituir el motivo determinante de la contratación para el comprador y, por consiguiente, su interpretación y cumplimiento ha de ser estricto, en sus propios términos, para no incurrir en el grave supuesto de alterar el objeto del contrato, si no existe el objeto en un contrato resultaría nulo e ilegal.

[41] URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.
[42] URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.

“4.2.22.3.- Solemnidad.- La solemnidad hace referencia a que existen contratos que necesitan de ciertos requisitos establecidos por la ley, pues la manera en que se exterioriza la voluntad es requisito constitutivo del acto y la falta de tales requisitos puede traer consigo inexistencia. Un ejemplo de un contrato solemne, el matrimonio.

Ahora bien, dada una idea general de lo que es cada figura, tanto formalidad como solemnidad en los contratos, la diferencia puede ser que mientras la formalidad no es un requisito de existencia en los contratos, sí es un contrato de validez, necesario para la prueba del mismo, y la solemnidad sí es un contrato de existencia en algunos contratos, pues estamos hablando de que es un ingrediente necesario para que se lleve a cabo el contrato.”[43]

La solemnidad es un medio de exteriorizar la voluntad a los efectos de lograr el consentimiento que requiere ineludiblemente la formación del contrato perfeccionamiento del contrato. La solemnidad puede ser requisito para la existencia misma del contrato. Entre los requisitos esenciales de validez de los contratos es la solemnidad que está determinada requerida por ley

“4.2.22.4.- Que este dentro del orden jurídico.- Si la norma jurídica no reconoce un determinado acuerdo de voluntad este pacto estará fuera del derecho, y lógicamente no será un contrato legal, sino un convencionalismo social, como puede ser que dos personas se pongan de acuerdo para darse un paseo o saludarse mutuamente. Este apartado se menciona en relación a los contratos conocidos como

[43] URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978

“inominados” Que son los que están regulados por el código civil, y que dadas las innumerables necesidades de las partes `pueden no encuadrar en algún tipo de contrato.”[44]

Todo contrato debe existir consentimiento de las partes tanto del comprador como del vendedor, es decir el acuerdo de voluntades en el contrato de compraventa existe el acuerdo de voluntades el vendedor en entregar la cosa materia del contrato y el comprador en recibirla y pagar el precio convenido en este caso hay un consentimiento tácito por cuanto hay una tercera persona que es el verdadero dueño, también existe el objeto que es la cosa que materia de compraventa, es solemne por cuanto se lo realiza ante un notario público y está dentro del ordenamiento jurídico en el caso de nuestra legislación civil el contrato de compraventa de cosa ajena se encuentra tipificado en el artículo 1754 del código civil ecuatoriano.

“4.2.23.- Elementos para la validez del contrato de compraventa.

a) Capacidad.- Para que el contrato se perfeccione y valga es necesario que quienes lo celebren sean capases, para mejor comprender recordemos las dos especies o dos grados de capacidad, La jurídica o de goce y la legal o de ejercicio. La de goce es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones. Es poder

[44] URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.

disfrutar de todos los derechos que conoce el orden jurídico. La capacidad de ejercicio es la facultad de realizar actos por si misma actos jurídicos, ejercitar sus derecho y cumplir sus obligaciones. En este caso el derecho requiere que quien contrata tenga el suficiente discernimiento para acrece responsable y se concede cuando el individuo ha cumplido "[45] 18 años de edad pero "adicionalmente el derecho tutela a ciertos grupos de persona que no poseen esas cualidades y que puedan ser víctimas de abusos y los contratos que realicen serán ineficaces o nulos."[46]

En todo contrato de compraventa el comprador y vendedor deben gozar de la capacidad legal que la ley determina es decir que una persona es capaz para celebrar un contrato cuando haya cumplido la edad de 18 años pero la misma ley hace ciertas excepciones con ciertos grupos de personas es decir aquellos que tiene capacidad relativa como por ejemplo, los menores de edad pueden celebran contratos en ciertos casos pero a través de sus mandantes o apoderados de lo contrario resultan nulos.

"b) Ausencia de vicios de consentimiento.- La voluntad de los contratantes debe manifestarse libremente sin engaños ni estar sujeta de presiones o de circunstancias que la hagan desviarse de sus auténticos propósitos. La ley no reconoce la validez a la voluntad de

[45] URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.
[46] URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.

una persona sobre la cual han influido factores que la aparte de su real y verdadera intención,. A esos factores se les llama vicios de consentimiento y son:

Error.- Es la falsa apreciación de la verdad el falso concepto de una cosa de un derecho o de un hecho es vicio de voluntad porque el celebrante no hubiere contraído obligaciones o las hubiera contraído diferentes si hubiese conocido la realidad.

Dolo.- Es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a uno de los contratantes El dolo es una actitud activa de quien obra es un hacer algo para que el otro se equivoque.

Mala fe.- Es la disimulación del error de uno de los contratantes ,Es una actitud pasiva del que obra es un no hacer para sacar al otro del error en que se encuentra.

La lesión.- Es conocida por la doctrina como la desproporción que existe entre los mínimos beneficios que se obtiene una de los contratantes frente a las exageradas ventajas de su contraparte."[47]

Los contratos de compraventa de cosa ajena están inmersos a que general mente el comprador o vendedor pueden conocer de la verdad o sea que la cosa es ajena cualquiera de las partes puede

[47] URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.

inducir al a otra al simulación de la verdad lo que también lo podríamos definir como mala fe.

"4.2.24.- De la prescripción en general.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas y de extinguir acciones y derechos ajenos por haberse poseído la cosa o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo y concurrido los demás requisitos legales.

Requisitos de la prescripción

La posesión ininterrumpida natural y civil regular y de buena fe sin violencia ni clandestinidad y con ánimo de señor y dueño. Tiempo necesario adquirir y extinguir el derecho, prescripción ordinaria, tres años para los bienes muebles y cinco años para los bienes inmuebles. Prescripción extraordinaria quince años contra toda persona con título o sin título "[48]

La prescripción es un modo de adquirir del dominio de las cosas ajenas por haberlas poseído durante un determinado tiempo de manera ininterrumpida, en el caso de la venta de la cosa ajena los derechos del dueño se extinguen por el transcurso del tiempo es decir que ordinaria mente a los tres años en los bienes muebles y cinco años en los bienes raíces y extraordinariamente a los 15 años.

[48] VALDIVIESO BERMEO Carlos, Tratado de las obligaciones y Contratos, del Arco Ediciones Cuenca Ecuador, Segunda edición 2011

4.3.- MARCO JURÍDICO

“4.3.1.- Jurisprudencia sobre la compraventa.

Promesa de venta de cosa ajena.

Sentencia 23 de mayo de 1988

La promesa de es un contrato en virtud del cual se promete la celebración de otro que queda determinado en el primero y simplemente sujeto a cumplimiento de una condición o plazo que hace exigibles las obligaciones nacidas de la promesa del contrato, ha establecido la jurisprudencia de la corte que no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido, de ella, pues el primero no surge para la las pastes, naturalmente si no la obligación, de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. en cambio las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del promitente vendedor, y pagar el precio a cargo del promitente comprador. nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa, en la cual solamente puede pactarse el pago del precio con anterioridad al otorgamiento de la escritura bien sea total o parcialmente pero esta obligación no nace de la naturaleza de la promesa si no de una clausula accidental que es necesario pactar expresamente a sí mismo no es necesario tener el carácter de titular de la propiedad que se promete en venta en el momento de celebrar el contrato contentivo de esta manera más aun

tampoco es necesario tener el carácter de titular "[49] del dominio del objeto vendido de manera coetánea a la celebración del contrato de venta . Pues la venta dela cosa ajena vale en los términos del artículo 1754, lo anterior corresponde a la naturaleza obligatoria de tales contratos y sin perjuicio de que por la cláusula expresa se establezca voluntariamente como condición, que al momento de la suscripción de la escritura el promitente vendedor tenga la calidad de propietario o lo acredite que no es el. Por el contrario la tradición exige como condición esencial que el tradente sea el verdadero propietario ya que no se pueden transferir derechos reales que se encuentren dentro del patrimonio de quien los transfiere.

De ahí el hecho de la no titularidad del dominio de re conveniente alegado por la parte demandante reconvenida a manera del hecho a manera exceptivo no compromete la validez del contrato de promesa de venta, ni entrañe su violación si la promitente vendedora se ha colocado o no en la imposibilidad de comprobar una tradición valida es cuestión que no puede determinarse en antemano el momento que se suscribe la promesa o que se otorga la escritura prometida con posterioridad a estos hechos puede adquirirse la totalidad del dominio a fin de efectuar una tradición valida."[50]

[49] BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro los Principales Contratos Civiles, Ediciones librería profesional, Santa Fe de Bogotá 1997
[50] BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro los Principales Contratos Civiles, Ediciones librería profesional, Santa Fe de Bogotá 1997

Según la jurisprudencia la venta de la cosa ajena vale de conformidad a lo determinado en el artículo 1754 del código civil la promesa de compraventa de cosa ajena esta figura o se lo puede apreciar solo como un compromiso, en el caso que en el contrato se introduzca una clausula donde se determine que el vendedor es su verdadero propietario, en los casos de venta de cosa ajena no cabe la tradición por cuanto la tradición es la transmisión de derechos reales.

"4.3.2.- Análisis de la constitución de la republica del ecuador.- Analizare los artículos 11 numeral 6, 66 numral26. Y 321

Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios

6.-Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía."[51]

La constitución de la república del ecuador en este numeral garantiza que todos los derechos son inalienables, irrenunciables indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía, en el caso de la venta de la cosa ajena al extinguirse los derechos del dueño por el trascurso del tiempo se está obligando al dueño de la cosa a renunciar del derecho de propiedad que le corresponde por justo título.

"Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."[52]

[51] Constitución de la republica del ecuador, Corporación de Estudios y publicaciones, Quito-Ecuador

El estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad una pero en el caso de la venta de la cosa ajena cuando los derechos del dueño se extinguen con el tiempo el estado no está garantizando el derecho de propiedad A través de las normas legales que sería la forma más adecuada para que el estado garantices el mencionado derecho a las personas que tienen un título de propiedad de manera justa y legal.

"Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental."[53]

El estado debería reconocer y garantizar a través de las normas legales para que la propiedad cumpla una verdadera función social, en el caso de la venta de la cosa ajena el derecho de propiedad no está cumpliendo un fin social

4.3.3.- Análisis del código civil ecuatoriano.- Analizare loas artículos, 599 referente al dominio, 715 relacionado con la posesión, 933 de la reivindicación, 1732 de la compraventa, 1749 de la coa vendida, 1754 venta de la cosa ajena, 2392 relacionado con la prescripción.

"Art. 599.-El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las

[52] Constitución de la republica del ecuador Corporación de Estudios y publicaciones, Quito-Ecuador

[53] Constitución de la republica del ecuador Corporación de Estudios y publicaciones, Quito-Ecuador

disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social"[54].

El dominio es el derecho que tiene un propietario para gozar y disponer de las cosas que le pertenecen y respetando el derecho ajeno, en el caso del art. 1574 no garantiza el respeto a los bienes ajenos lo que contradice las disposiciones referentes al dominio determinadas en el código civil.

"La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Art. 715.- Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo."[55]

En este caso el la persona que tiene o dispone la cosa es reputado dueño mientras otra persona no la reclame, en el caso de la venta de la cosa ajena el poseedor es reputado dueño antes que los derechos del dueño se hayan extinguido o hasta el momento que se dueño hubiera justificado serlo cuando los derechos del dueño se extinga con el tiempo el venadero dueño será el poseedor lo que contradice las disposiciones de la constitución de la república relacionado con el derecho de propiedad.

"Art. 717.- La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe,

[54] Código Civil ecuatoriano, Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador
[55] Código Civil ecuatoriano ,Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador

aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular"[56]

La posesión regular es aquella que procede de justo título y esta ha sido adquirida de buena fe en el caso de la venta de la cosa ajena impera la posesión de mala fe. en el caso que la 2 partes o una de las partes tenga conocimiento que la cosa es ajena. Pero en este último caso cuando una de las partes desconozca que la cosa es ajena llega ser un poseedor de irregular de buena fe.

"Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

Art. 718.- El justo título es constitutivo o traslativo de dominio.

Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.

Son translaticios de dominio los que, por su naturaleza, sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos. "[57]

Por medio de la prescripción se puede obtener un título traslativo de dominio de manera justa, con relación a la venta de la cosa ajena a mi criterio no sería justo que una persona se lo límite de gozar y dispones de una cosa por el hecho de no haber estado en posesión un determinado tiempo

[56] Código Civil ecuatoriano, Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador
[57] Código Civil ecuatoriano ,Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador

“Art. 933.- La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.”[58]

Las cosas provenientes de la venta de la cosa ajena su verdadero propietario las puede reivindicar pero siempre y cuando sus derechos no se hayan extinguido con el tiempo antes del tiempo determinado, el poseedor está obligado restituirla a su verdadero dueño en el caso que la compraventa no se haya consolidado.

“Art. 1732.- Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio”[59].

La compraventa es un contrato por medio del cual dos personas llamados comprador y vendedor el primero se obliga a recibir la cosa y pagar un determinado precio en dinero y el vendedor está obligado a entregarla.

“Art. 1749.- Pueden venderse todas las cosas corporales o incorporales, cuya enajenación no está prohibida por la ley.

En el caso de las cosa ajenas en nuestra legislación no está prohibida por lo que es legal pero has cierto punto no es justa por violar el derecho de propiedad de dueño.

[58] Código Civil ecuatoriano ,Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador
[59] Código Civil ecuatoriano, Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador

Art. 1754.-Venta de cosa ajena.- La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el transcurso del tiempo. "[60]

Este Art. plantea una serie de problemas por cuanto los derechos del verdadero dueño se extinguen por el transcurso del tempo es decir que el verdadero dueño puede reclamar dichos hasta que hayan trascurrido 3 años para los bienes muebles y para los bienes inmueble cinco años ordinariamente y de 15 años Extraordinariamente pasado este tiempo sus derechos se extinguen y yo no tiene derecho a reclamar bajo ningún argumento.

"Art. 2392.- Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción."[61]

La prescripción es una manera de adquirir las cosas ajenas de manera legal por el hecho de haberla poseído durante cierto tiempo pero de manera tranquila pacifica e ininterrumpida

[60] Código Civil ecuatoriano, Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador
[61] Código Civil ecuatoriano, Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador

4.3.4.- Análisis de código de comercio ecuatoriano.- Analizare los artículos 169 referte a la compraventa.

"Artículo 169.- La venta mercantil de cosa ajena es válida, y obliga al vendedor a adquirirla y entregarla al comprador, so pena de resarcimiento de daños y perjuicios"[62].

La venta mercantil de una cosa ajena vale y el vendedor está en la obligación de entregarla cuando haya recibido la cantidad en dinero que hayan pactado con el comprador pero vajo la pena de resarcirla cuando su verdadero dueño las haya reclamado.

[62] Código de comercio ecuatoriano, Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador

4.4.-LEGISLACION COMPARADA.-

Realizare un análisis comparativo con la legislación civil argentina, y mexicana.

4.4.1.- Código civil argentino

"ARTICULO 1329.- Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiese ignorado que la cosa era ajena.

El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.

Artículo 1330

La nulidad de la venta de cosa ajena, queda cubierta por la ratificación que de ella hiciere el propietario.

Queda también cubierta, cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario de la cosa vendida."[63]

En la legislación de la república Argentina las cosa ajena no pueden venderse pero la persona que lo hace está obligado a indemnizar al comprador cuando hubiere desconocido que la cosa era ajena todo contrato de compra venta de casa ajena está expuesto a una acción

[63] www.biblio-juricas. unam.mx/libros

de anulación y si el dueño ratifica dicha venta se perfecciona el contrato.

4.4.2.- Código civil de México

“DE LA MATERIA DE LA COMPRAVENTA

Legitimación para vender Artículo 7.552.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; en caso contrario se estará a lo dispuesto en este capítulo, independientemente de la responsabilidad penal.

Venta de bien ajeno

Artículo 7.553.- La venta de bien ajeno es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad para los adquirentes de buena fe.

En este artículo de la legislación argentina determina que la venta de la cosa ajena es nula, y que el vendedor es responsable cuando procede con dolo o mala fe, lo que hace presumir que cuando las partes contratantes desconocen que la cosa era ajena no son responsables de pagar daños y perjuicios pero si de restituir el bien enajenado a su verdadero dueño.

Revalidación de la compraventa de bien ajeno

Artículo 7.554.- El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad del bien vendido"[64].

En la legislación Mexicana la venta de la cosa ajena no está permitido sin embargo la persona que lo hiciere está expuesto a una acción penal. además de ser nula el vendedor está en la obligación de pagar indemnización por daños y perjuicios. Así como también el verdadero dueño tiene la facultad para llegar a perfeccionar el contrato o cuando la misma ley lo declare al comprador que tiene el dominio del bien enajenado.

[64] www.biblio-juricas. unam.mx/libros

5. MATERIALES Y MÉTODOS

5.1. MATERIALES UTILIZADOS

En el desarrollo del presente trabajo de investigación utilice una serie de recursos materiales, los cuales los describo a continuación:

- Cuadernos.
- Esferos gráficos.
- Hijas de papel BOOM.
- Computadora.
- Libros.
- Internet.
- Lápiz.
- Borradores.
- Fichas bibliográficas y nemotécnicas.

5.2. MÉTODOS

La presente investigación para su desarrollo procedí consultando a profesionales del Derecho y personas naturales que han sido víctimas de la venta de la cosa ajena que está permitida en el artículo 1754 del código civil permitiendo que los derechos del dueño se extingan con el transcurso del tiempo empleando los siguientes métodos.

- ✓ **Método Científico.-** Del cual a base de la indagación lo desglose en el Método Deductivo, en el cual fui de lo general a lo particular, es decir

analice la venta de la cosa ajena en forma global.

- ✓ **Método inductivo.-** Fui más específico al analizar y dar respuesta a la presente investigación para hacer más comprensible el estudio, de la venta de la cosa ajena y la extinción de los derechos del verdadero dueño por el transcurso del tiempo, dentro de este método utilice el procedimiento de observación de forma directa e indirecta para saber cuáles han sido y son las causas y consecuencias, la venta de la cosa ajena al permitir que los derechos del dueño se extingan con el tiempo.

- ✓ **Método analítico.-** Lo desintegre al tema racionalmente para establecer características generales y específicas, determinando correctamente y establecer las relaciones jurídicas, que produce la venta de la cosa ajena

- ✓ **Método deductivo.-** Deduci cuáles son las causas y consecuencias, que producen los vacíos legales existentes en el artículo 1754 del código civil referente a la venta de la cosa ajena.

- ✓ **Método sintético.-** Este método me permitió aplicar las encuestas a profesionales del Derecho y entrevistas a personas, que han sido afectadas por la venta de la cosa ajena al permitir que los derechos del verdadero dueño de extingan por el transcurso del

tiempo, y determinar las incongruencias jurídicas existentes en el artículo 1754 del código civil

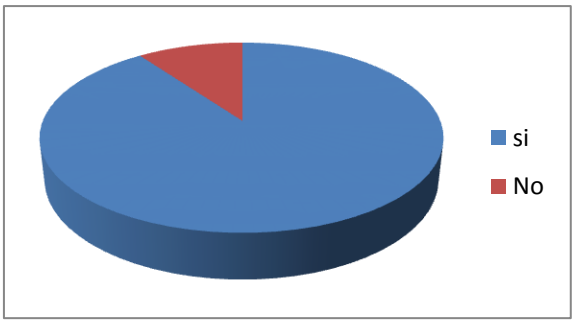
- ✓ **Método estadístico.-** Realice un balance para determinar el grado y porcentaje de vulneración del derecho de propiedad y el principio de aplicación de los derechos que dice que los derechos son inalienables irrenunciables e indivisibles

6.- RESULTADOS

6.1.- Análisis de la aplicación de la encuesta

1.- ¿Usted cree que el artículo 1754 del código civil referente a la venta de la cosa ajena permite que los derechos del dueño se extingan por el transcurso del tiempo?

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	18	90%
No	2	10%
Total	20	100%



Fuente: Profesionales del derecho en libre ejercicio de la profesión.

Autor: Edinson Granda

Interpretación.

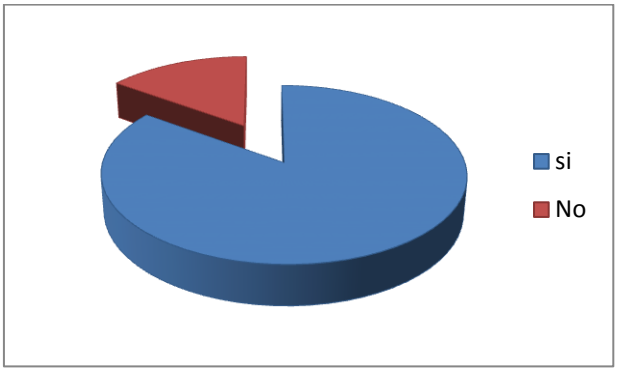
De los veinte profesionales del derecho encuestados 18 respondieron que el artículo 1754 del código civil ecuatoriano referente a la venta de la cosa ajena, permite que los derechos del verdadero dueño se extingan por el trascurso del tiempo, por cuanto da lugar a la prescripción equivalente al noventa por ciento, y dos profesionales del derecho contestaron que en el artículo 1754 no permite que los derechos del dueño se extingan por el transcurso del tiempo, por cuanto el dueño puede mediante acción reivindicatoria reclamar sus derechos en cualquier tiempo equivalente al diez por ciento.

Análisis.

Mediante la encuesta realizada a profesionales del derecho en libre ejercicio de la profesión he podido determinar que en realidad el artículo 1754 del código civil ecuatoriano, en realidad permite que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida se extingan por el transcurso de tiempo.

2.- Considera usted que el derecho de propiedad y los principios de aplicación de los derechos se ven afectados por la venta de la cosa ajena?

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	17	85%
No	3	15%
Total	20	100%



Fuente: Profesionales del derecho en libre ejercicio de la profesión.

Autor: Edinson Granda

Interpretación.

De los veinte profesionales del derecho encuestados diez y siete consideran que la venta de la cosa ajena, vulnera el derecho de propiedad y los principios de aplicación de los derechos, por cuanto la constitución de la republica del ecuador garantiza que los derechos inalienables indivisibles, irrenunciables equivalente al 85%, y tres

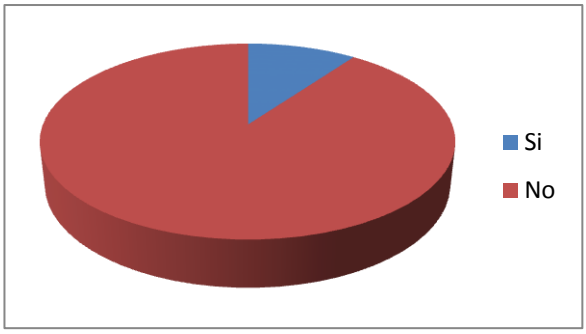
profesionales considerar que la venta de la cosa ajena no vulnera el derecho de propiedad y los principios de aplicación de los derechos, equivalente al 15%

Análisis.

De acuerdo a la encuesta realizada a profesionales del derecho la mayoría de ellos consideran que la venta de la cosa ajena afecta el derecho de propiedad y el principios de aplicación de los derecho que dice que los derechos son indivisibles, irrenunciables, e inalienables en este caso se está obligando al propietario de un bien a que renuncie el derecho que tiene sobre el mismo.

3.- ¿Considera usted que, los derechos del dueño de la cosa ajena vendida, no se deben e extinguir por el transcurso del tiempo?

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	2	10%
No	18	90%
Total	20	100%



Fuente: Profesionales del derecho en libre ejercicio de la profesión.

Autor: Edinson Granda

Interpretación.

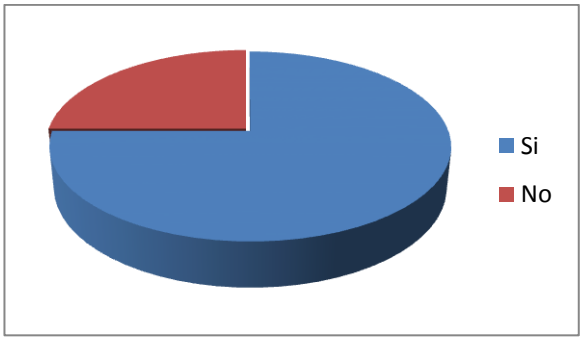
De los veinte profesionales de derecho en libre ejercicio de la profesión 18 consideran que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida no se deben extinguir con el transcurso del tiempo, por cuanto se está violando el derecho de propiedad de las personas poseedoras de buena fe y titulares de un bien ya sea mueble o inmueble, equivalente al 90%; Y dos profesionales del derecho en libre ejercicio de la `profesión consideran que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida deben extinguirse por el transcurso del tiempo , por cuanto en el código civil, en su título Xl (40) Denominado de la prescripción en su artículo 2392 manifiesta que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas y de extinguir derechos ajenos.

Análisis.

De acuerdo a las encuestas realizadas a profesionales del derecho en libre ejercicio de la profesión la mayoría de ellos consideran que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida no deben extinguirse por el transcurso del tiempo y un pequeño porcentaje manifiestan que la en estos casos el mismo código civil permite mediante la prescripción adquirir la titularidad de las cosas ajenas o de extinguir derechos ajenos.

4.- ¿Considera usted que en el artículo 1754 del código civil existen incongruencias jurídicas?

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	15	75%
No	5	25%
Total	20	100%



Fuente: Profesionales del derecho en libre ejercicio de la profesión.

Autor: Edinson Granda

Interpretación.

De los veinte profesionales del derecho encuestados 15 considera que el artículo 1754 del código civil ecuatoriano existe incongruencia jurídica por cuanto la constitución de la republica del ecuador garantiza el derecho de propiedad y en una de sus principios de aplicación de los derechos dice que los derechos son irrenunciables, indivisibles e inalienables, equivalente al 75%; Y 5 profesionales del derecho manifiestan que el artículo 1574 del código civil no contiene incongruencias jurídicas por cuanto la prescripción que está determinada en el mismo código civil dice que la prescripción es modo de adquirir las cosas ajenas. Equivalente al 25%.

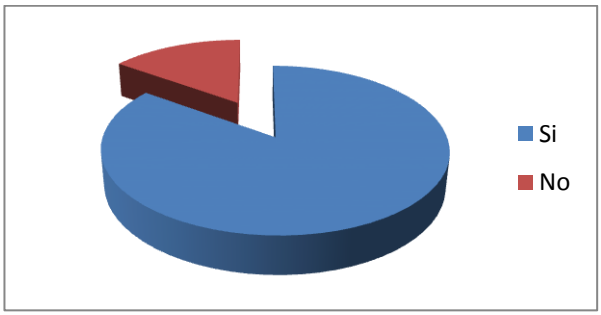
Análisis

La mayoría de los profesionales del derecho encuestados manifiestan que el artículo 1754 del código civil contiene incongruencias jurídicas por cuanto contradice disposiciones del mismo código civil y de la constitución de la república, y un pequeño porcentaje manifiesta que

no contiene incongruencias jurídicas por cuanto esta en concordancia con la prescripción determinada en el código civil, a mi opinión está en concordancia con las dispones del código civil pero en contradicción con la constitución de la republica del ecuador.

5.- ¿Considera usted que la ley debe garantizar el derecho de propiedad determinado en la constitución de la república del ecuador?.

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	17	85%
No	3	15%
Total	20	100%



Fuente: Profesionales del derecho en libre ejercicio de la profesión.

Autor: Edinson Granda

Interpretación

De los veinte profesionales del derecho encuestados diez y siete consideran que la ley, en este caso el código civil ecuatoriano debe garantizar el derecho de propiedad de determinado en la constitución de la república, por cuanto en la actualidad se ve afectada por la venta de la cosa ajena al permitir que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida se extingan por el transcurso del tiempo, equivalente al 85%; Y tres profesionales del derecho consideran que no es necesario por cuánto. el derecho de propiedad

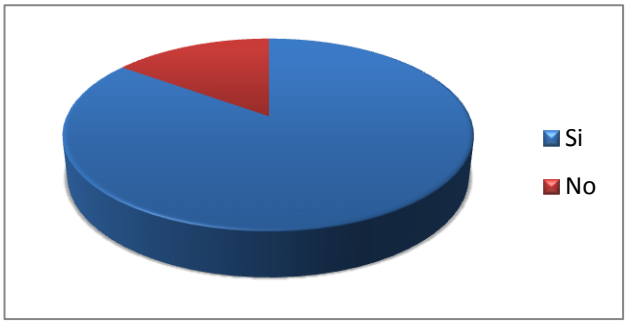
lo garantiza el código civil mediante la reivindicación que es una forma de recuperar el dominio de los bienes que se ha dejado de ejercer durante un determinado tiempo, equivalente al 15%

Análisis.

La mayoría de los profesionales del derecho consideran que el derecho de propiedad debe estar garantizado en la ley, a mi criterio actualmente el código civil no garantiza el derecho de propiedad, es vedad que mediante una acción reivindicatoria el dueño de la cosa ajena vendida puede recupera sus derechos, el artículo 1754 del código civil permite que los derechos del dueño se extingan por el transcurso del tiempo lo cual no está garantizando el derecho de propiedad.

6.- ¿Considera usted que mediante una reforma jurídica al artículo 1754 del código civil se puede impedir que los derechos del dueño se extingan por el transcurso del tiempo?

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	17	85%
No	3	15%
Total	20	100%



Fuente: Profesionales del derecho en libre ejercicio de la profesión.

Autor: Edinson Granda

Interpretación.

De los veinte profesionales del derecho encuestados 17 manifiestan que mediante un reforma jurídica se puede impedir que los derechos de del dueño de la cosa ajena vendida, se extingan por el transcurso del tiempo por cuanto el actual artículo 1754 del código civil no garantiza el derecho de propiedad titulares de bienes muebles o inmuebles, equivalente al 85% y tres profesionales del derecho respondieron que no es factible reformar el artículo 1754 del código civil por cuanto existe la prescripción que es una forma de adquirir el dominio de las cosas ajenas equivalente al 15%.

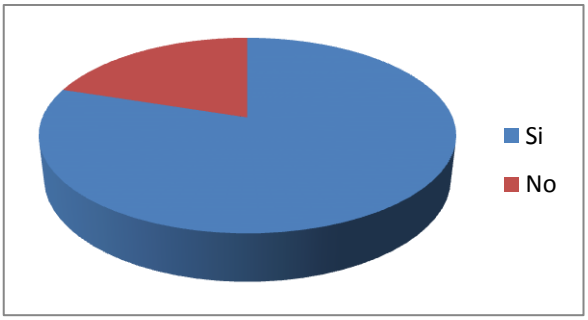
Análisis

La mayoría de profesionales del derecho manifiesta que es necesario una reforma jurídicas al artículo 1754 del código civil con la finalidad que el derecho de propiedad de las cosa ajena vendida no se extinga por el transcurso del tiempo; A mi criterio con una reforma jurídica se al mencionado artículo en el sentido que los derechos del verdadero dueño no se extingan con el tiempo se estaría garantizando el derecho de propiedad y el principio de aplicación delos derechos que dice que los derechos son inalienables, indivisibles e irrenunciables, en el caso de la venta de la cosa ajena en la actualidad se está obligando a su verdadero dueño a que renuncie al derecho de propiedad.

6.2.- Análisis de aplicación de la entrevista.

1.- ¿Usted cree que el artículo 1754 del código civil referente a la venta de la cosa ajena permite que los derechos del dueño se extingan por el transcurso del tiempo?

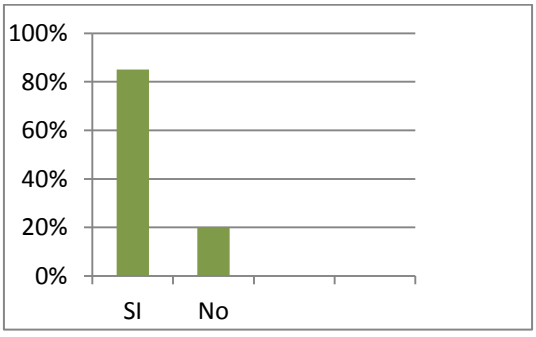
Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	16	80%
No	4	20%
Total	20	100%



De las veinte personas entrevistadas 16 manifiestan el artículo 1754 del código civil ecuatoriano permite que los derechos del dueño de la acosa ajena vendida se extingan con el transcurso del tiempo lo que no garantiza el derecho de propiedad y el principio de aplicación de los derechos que dice que los derechos inalienables indivisibles e irrenunciables.

2.- Considera usted que el derecho de propiedad y los principios de aplicación de los derechos se ven afectados por la venta de la cosa ajena?

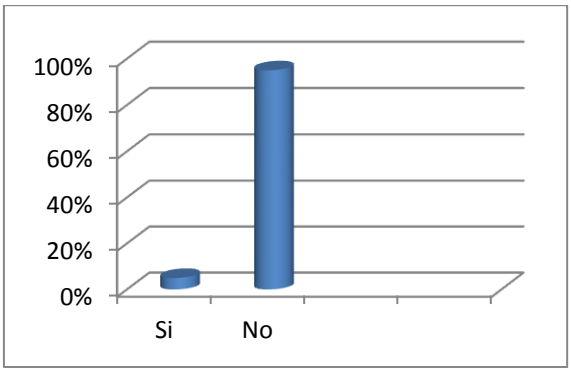
Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	16	80%
No	4	20%
Total	20	100%



De acuerdo a la entrevista realizada la mayoría de personas manifiestan que el derecho de propiedad de las personas que son afectadas por la venta de la cosa ajena se les vulnera de este derecho por cuanto se los está obligando a que renuncien de este derecho que les corresponde, así como también un porcentaje del 20% manifiestan que dicho derecho no se ve afectado por la venta de la cosa ajena.

3.- ¿Considera usted que, los derechos del dueño de la cosa ajena vendida, no se deben e extinguir por el transcurso del tiempo?

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	1	5%
No	19	95%
Total	20	100%



De acuerdo a las entrevistas realizadas la mayoría de personas manifiestan que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida no se deben extinguir con el transcurso del tiempo ´por cuanto, se vulnera el derecho de propiedad así como también uno de los principios de aplicación de los derechos referente a la irrenunciabilidad de los derechos.

6.3.- Estudio de casos

Dentro del juicio ordinario No. 104-2008 GNC que por nulidad absoluta de contrato de compra venta sigue SANTOS DAVID NIETO AVILA contra JORGE WALTER GARZON SANCHEZ Y OTROS.

Juicio No. 104 – 2008 (3)

Juez Ponente: Dr. Eduardo Bermúdez Coronel

Analizando este caso en la venta de la cosa ajena no es procedente una acción de nulidad del contrato de compraventa por cuanto Se puntualiza que la nulidad y la rescisión están concebidas “como una pena de orden civil establecida para los casos de infracción de las disposiciones que señalan los requisitos que deben llenar los actos jurídicos y que consiste en negar a los mismos de todo efecto civil”(Arturo Alessandri R., ídem p. 71). Es ésta la razón por la que la nulidad es excepción al derecho común en cuanto presume la validez de los actos jurídicos y que sólo puede existir la nulidad en virtud de un texto expreso de la ley, que así lo establezca. Como se dijo, el recurrente demandó la nulidad absoluta de contrato por los hechos antes expuestos. En principio, lo simulado es lo opuesto a lo verdadero y real.

“Hay simulación cuando se celebra una convención aparente, cuyos efectos son modificados o suprimidos por otra contemporánea de la primera, y destinada a permanecer en secreto. Un acto jurídico simulado, “es el que tiene apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en lo absoluto, o porque es distinto de como aparece. Está destinado a producir una ilusión en el público, o porque induce a creer en su existencia, cuando en verdad no se

realizó o porque produce una imagen distinta de su verdadera naturaleza". (César Coronel Jones, La Simulación de los Actos Jurídicos, La estructura que explica la naturaleza jurídica del acto simulado, en la forma que detalla el autor antes citado: "Los contratantes, para sus particulares fines se proponen engañar a terceros, al efecto declaran querer un acto o contrato determinado cuando en realidad no lo quieren llevar a cabo. Exteriormente celebran el acto cuando en la realidad no lo desean, nada hacen.

Esta declaración falsa de su querer, va encaminada a engendrar en los terceros una ilusión, una falsa imagen de la realidad para que estos procedan como si se hubiere celebrado el acto, cuando en realidad nada ha pasado. Si lo que se fingió fue una enajenación o una obligación, han hecho creer al público o en una transferencia que no existe (porque el bien continúa en el patrimonio del supuesto enajenante) o en la constitución de una deuda puramente imaginaria (porque el deudor aparente no queda obligado). Igual cosa sucede cuando se disimula un negocio bajo la apariencia de otro.

en la sentencia de primera instancia se aplicó el 1754 del código civil que dice que la venta de la cosa ajena vale sin perjuicio de los derechos del dueño mientras no se extingan por el transcurso del tiempo.

Algunos abogados en libre ejercicio de la profesión manifiestan que en los casos de venta de cosa ajena el verdadero dueño puede reclamar sus derechos mediante una acción reivindicatoria pero siempre y cuando los derechos del dueño no se hayan extinguido,

en este lapso el comprador está en la obligación de devolver el bien a su dueño si es que este no lo ratifica al contrato de compraventa.

7.- DISCUSIÓN

7.1.- Comprobación de los objetivos

Objetivo general

Realizar un estudio crítico, jurídico y doctrinario acerca de la venta de la cosa ajena y la extinción de los derechos del dueño de la cosa por el transcurso del tiempo.

De acuerdo al análisis de la información doctrinaria y jurídica, de la venta de la cosa ajena, la encuesta realizada a profesionales del derecho en libre ejercicio de la profesión, la entrevista, he podido constatar que la venta de la cosa ajena vale, pero que los derechos del dueño de la cosa no deben extinguir por el transcurso del tiempo. por cuanto se está violando el derecho de `propiedad y el principio de aplicación de los derechos que dice: que los principios y derechos son inalienables, indivisibles, e irrenunciables, en el caso de la vena de la cosa ajena actualmente se obliga al dueño de la cosa a renunciar al derecho de propiedad, al extinguirse los derechos por el transcurso del tiempo.

Objetivos específicos

1.- Establecer la necesidad de contar con un ordenamiento jurídico que respalde y garantice el derecho de propiedad de las personas.

He podido constatar mediante la encuesta y entrevista que el actual artículo 1754 del código civil ecuatoriano, referente a la venta de la cosa ajena, no garantiza el derecho de propiedad de las personas que son afectadas por cuanto sus derechos se extinguen por el transcurso del tiempo.

2.- Determinar los vacíos existentes en el artículo 1754 del código civil con relación a la extinción de los derechos del dueño de la cosa.

De acuerdo a las entrevistas y encuestas realizadas he podido comprobar que en el artículo 1754 del código civil permite que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida se extinguen por el transcurso del tiempo, contradice las disposiciones de la constitución de la republica del ecuador referente a al derecho de propiedad y los principios de aplicación de los derechos.

3.- Proponer una reforma legal al artículo 1754 del código civil para que los derechos del dueño de la cosa no se extingan por el trascurso del tiempo.

He podido constatar de acuerdo al trabajo de campo realizado la información jurídica obtenida, que es necesario mediante un proyecto de reforma enviada a la asamblea nacional, proponer una reforma jurídica al artículo 1754 de código civil ecuatoriano con la finalidad que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida no se extingan por el transcurso del tiempo.

7.2.- Contrastación de la hipótesis

Considero que en la venta de la cosa ajena los derechos del dueño no deben extinguirse con el tiempo solo de esta manera se puede garantizar el derecho de propiedad y los principios de aplicación de los derechos que constitucionalmente están garantizados.

Mediante el análisis a la información jurídica, los resultados de la encuesta y entrevista realizada he podido contrastar que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida no se deben extinguir por el transcurso del tiempo, por cuanto contradicen las dispersiones de la constitución de la republica del ecuador, referente a la propiedad que dice que las personas tienen derecho a la propiedad en todas sus formas ya sea de manera individual o colectiva; El principio de aplicación de las derechos que dice, que los derechos son inalienables, indivisibles e irrenunciables. Actualmente el artículo 1754 del código civil dice que la venta de la cosa ajena vale sin perjuicio de los derechos del dueño mientras no se extingan por el transcurso del tiempo lo que el verdadero dueño puede reclamar sus derechos mientras esta no se hayan extinguido.

7.3.- Fundamentación jurídica de la propuesta de reforma.

Considero que el artículo 1754 del código civil ecuatoriano contiene vacíos legales por que está en contradicción con las disposiciones de la constitución de la republica de Art. 11 referente a los principios de aplicación de los derechos numeral 6 que dice, que todos los principios

y los derechos son inalienables, indivisibles, irrenunciables, interdependientes y de igual jerarquía. Art.66 derechos de libertad numeral 26 Dice el derecho de propiedad en todas sus formas con función social y responsabilidad ambiental. Art 321 formas de propiedad dice, El estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, asociativa, y deberá cumplir su función social y ambiental. Disposiciones del código civil ecuatoriano referentes al dominio. art. 559.- dice, dominio que se llama también propiedad es el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella respetando el derecho ajeno, Art.715 referente a la posesión, inciso 2 dice el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifica serlo.

Considero que reformando el mencionado artículo del código civil ecuatoriano en el sentido que los derechos del dueño no se extingan por el transcurso del tiempo en los casos de la venta de la cosa ajena se estaría garantizando el derecho de propiedad y el principio de aplicación de los derechos, que dice que los derechos son inalienables indivisibles irrenunciables y de igual jerarquía.

8. CONCLUSIONES

1.- He podido comprobar que el artículo 1754 del código civil ecuatoriano está en contradicción con las disposiciones de la constitución de la republica el ecuador.

2.- El artículo 1574 del código civil referente a la venta de la cosa ajena permite que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida se extingan por el trascurso del tiempo.

3.- La venta de la cosa ajena viola el derecho de propiedad de las personas.

4.- El estado reconoce y el derecho de propiedad de las personas pero no está garantizando dicho derecho al permitir que el artículo 1754 de código civil los derechos del dueño se extingan por el transcurso del tiempo.

5.- La constitución de la republica del ecuador es la noma de mayor jerarquía en el sistema jurídico de la república pero existen normas de menor jerarquía que están sobre las disposiciones de la misma.

6.- El ordenamiento jurídico del ecuador no respalda ni garantiza el derecho de propiedad de las personas.

9. RECOMENDACIONES

1.- La asamblea nacional debe realizar las respectivas reformas al artículo 1754 del código civil ecuatoriano para que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida no se extingan con el tiempo.

2.- Se debe respetar la jerarquía de las leyes

3.- El estado debe garantizar el derecho de propiedad de las personas y los principios de aplicación de los derechos

4.- El ordenamiento jurídico ecuatoriano debe reconocer y garantizar el derecho de propiedad de las personas que son afectadas por la venta de la cosa ajena.

5.- El sistema notarial y registral debe exigir en los casos de compraventa que se cumpla con todos los requisitos que la ley dispone.

6.- las notarías y registradoras de la propiedad deben estar ocupadas por profesionales del derecho.

9.1.- Propuesta de Reforma Jurídica

ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR

Considerando:

Que la comisión de legislación y fiscalización ha emitido un informe favorable respecto a la reforma del artículo 1754 de código civil ecuatoriano en lo relacionado a la venta de la cosa ajena con la finalidad que los derechos del dueño de la cosa ajena vendida no se extingan por el transcurso del tiempo, por cuanto actualmente se está violando el derecho de propiedad de las personas y el principio de aplicación de los derechos que dice, que los principios y derechos son inalienables, indivisibles, irrenunciables y de igual jerarquía.

En uso de sus atribuciones que le confiere el articulo 120 numeral 6 de la constitución de la republica del ecuador.

EXPIDE

LA SIGUIENTE LEY REFORMATORIA AL ARTÍCULO 1754 DE CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO.

Articulo1.- En el artículo 1754 luego de las palabra cosa vendida, **Agréguese la frase; El dueño podrá reclamar sus derechos en cualquier tiempo.**

Artículo. 2 Elimínese la frase.- Mientras no se extingan por el transcurso del tiempo

Artículo 3. El Artículo 1754 dirá: venta de cosa ajena.- La venta de la cosa ajena vale sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, el dueño podrá reclamar sus derechos en cualquier tiempo.

Articulo final.- La presente ley entrara en vigencia a partir de la promulgación el registro oficial

Es dado en la sal a de sesiones de la asamblea nacional a los veinte y ocho días del mes de septiembre del año 2014

10. BIBLIOGRAFÍA

LARREA OLGUÍN Juan, Manual de Derecho Civil de Ecuador, Corporación de estudios y publicaciones, Quito Ecuador.

CABANELLAS DE LA TORRE Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Healista, Buenos Aires Argentina 2003

CASTRO REYES Jorge, Manual de Derecho Civil, Jurista Editores, EIRL, Edición agosto 2010

ETCHEGARAY Natalio Pedro, Técnica y Practica Documental, boleto de compraventa, Editorial ASTREA, Buenos Aires Argentina, 2002

www.buenastaresa,com

www.enciclopediajurica

www.bibliotecajuridica.unam.Mx

www.vlex.es

www.codigo-civil.info

WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

Www. monografías.com/ trabajos

PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. Derecho Civil Derechos Reales, Editora Argentina Buenos Aires. 1975

Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador

URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.

BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro, los Principales Contratos Civiles, Ediciones librería profesional, Santa Fe de Bogotá 1997.

VALDIVIESO BERMEO Carlos, Tratado de las obligaciones y Contratos, del Arco Ediciones Cuenca Ecuador, Segunda edición 2011

ALABE IBARRA, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles, editorial banco y comercio, México DF 1980.

11. ANEXOS

Anexo 1 Proyecto de tesis

1.-TEMA

“NECESIDAD DE REFORMAR EL ART. 1754 DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, CON LA FINALIDAD DE QUE LOS DERECHOS DEL DUEÑO DE LA COSA VENDIDA NO SE EXTINGAN CON EL TIEMPO”

2.- PROBLEMÁTICA

La Constitución de la República Ecuador en el artículo 11, sobre los principios para el ejercicio de los derechos. Numeral 6 Todos los principios y derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía. En el artículo 66 derechos de libertad numeral 26, dice que El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. el derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. El artículo 321 dice, que El estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública y privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental. El artículo 559 del Código Civil dice. Dominio, que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella conforme las disposiciones de la ley y respetando el derecho ajeno ya seas individual social. El artículo 715 inciso primero dice: El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifica serlo. El Código de Comercio en el artículo 169. Dice venta de la cosa ajena.- La venta mercantil de la cosa ajena es válida y obliga al vendedor a adquirirla y entregarla al comprador so pena de resarcimiento de daños y perjuicios.

Analizando el artículo 1754 del Código Civil que dice; venta de la cosa ajena.- La venta de la cosa ajena vale sin perjuicio de los

derechos del dueño de la cosa vendida mientras no se extingan por el transcurso del tiempo. Esta disposición está contradiciendo o violando las disipaciones de la constitución de la republica determinadas en el artículo 11, numeral 6, por cuanto en este caso se está invalidando y obligando a una persona a renunciar del derecho a la propiedad por el trascurso del tiempo. El articulo 66 numeral 26, dice que el derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo mediante la implementación de políticas públicas entre otras medidas. El artículo 321, dice que el estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, considero que el estado no está garantizando el derecho a la propiedad privada por cuanto la disposición del artículo 1754 del Código Civil permite que los derechos del dueño de una cosa que ha sido vendida por otra persona que no es el dueño se extingan con el tiempo.

Así como también está contradiciendo las disposiciones del artículo 559, del Código Civil referente al dominio que también se llama propiedad en este caso no se está respetando el derecho ajeno para gozar y disfrutar de una cosa, En el artículo 715, inciso segundo referente a la posesión manifiesta que el poseedor es reputado dueño de la cosa mientras otro no la reclame pero el artículo 1754, da lugar a la prescripción lo que el poseedor en esta caso de mala fe luego de un determinado tiempo ya es dueño de la cosa ajena así el dueño verdadero justifique ser dueño.

3.- JUSTIFICACIÓN

En lo académico la Universidad Nacional de Loja implanto a su política educativa a nivel estructural de la Carrera de Derecho de la Modalidad de Estudios a Distancia, enfoca este sistema como la integración permanente de la docencia a la investigación y a la extensión para la solución del problema social y jurídico. La finalidad del SAMOT es desarrollar la ciencia y la tecnología para alcanzar la excelencia profesional

En lo jurídico la realización del presenta trabajo de investigativo es con la finalidad de realizar un estudio doctrinario, jurídico, de la venta de la cosa ajena que en la ley vigente los derechos del dueño de la cosa se extinguen con el tiempo o sea que da lugar a la prescripción con lo que se está violando las disipaciones de la Constitución de la República del ecuador, en lo referente al derecho de propiedad las formas de propiedad que el estado reconoce y garantiza y los principios de ejercicios de los derechos, las disipaciones del código civil relacionado con el dominio que es la propiedad y que debe ser ejercido con respeto al derecho ajeno, en lo relacionado a la posesión un posesionario es reputado dueño mientras otra persona no justifica serlo., y luego conocer las causas y consecuencias que produce la venta de la cosa ajena cuando los derechos del dueño de la cosa se extinguen por el tiempo.

En los social la venta de la cosa ajena, al extinguirse los derechos por el transcurso del tiempo muchas personas pierden sus bienes

ya sea raíces o muebles causando problemas sociales como desalojos violentos, incremento de la mendicidad y otros.

En lo económico la venta de la cosa ajena, al extinguirse el derecho del dueño con el transcurso del tiempo perjudica notablemente en la economía de las personas afectadas por cuanto en su mayoría son poseedores de un solo bien o de pocos bienes en caso de los bienes muebles.

4.- OBJETIVOS

4.1.- Objetivo General

Realizar un estudio crítico, jurídico y doctrinario acerca de la venta de la cosa ajena y la extinción de los derechos del dueño de la cosa por el transcurso del tiempo.

4.2.- Objetivos específicos

1.- Establecer la necesidad de contar con un ordenamiento jurídico que respalde y garantice el derecho de propiedad de las personas.

2.- Determinar los vacíos existentes en el artículo 1754 del código civil con relación a la extinción de los derechos del dueño de la cosa.

3.- proponer una reforma legal al artículo 1754 del código civil para que los derechos del dueño de la cosa no se extingan por el trascurso del tiempo

4.3.- Hipótesis

La venta de la cosa ajena, en el Código Civil vigente; A mi criterio no garantiza el derechos de propiedad del dueño, de la cosa vendida por cuanto en este caso permite que dichos derechos se extingan por el transcurso del tiempo. Es decir que da lugar a la prescripción.

.

5.- MARCO TEÓRICO

5.1.-REFERENTE CONCEPTUAL

"Compra venta.- Es transmitir el dominio, producir la enajenación de las cosas que se venden por lo cual si las leyes lo prohíben excepcionalmente, la enajenación de ciertas cosas es obvio que estas no se pueden vender"[65].

"Compra venta.- Cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y esta se obligue a recibirla y pagar un precio cierto por ella.

"Propiedad.- Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa objeto de ese derecho o dominio."[66]

[65] LARREA OLGUÍN Juan, Manual de Derecho Civil de Ecuador, Corporación de estudios y publicaciones, Quito Ecuador.
[66] CABANELLAS DE LA TORRE Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental ,Editorial Healista, Buenos Aires Argentina 2003

"Propiedad.- Es el derecho real en que se contiene el más amplio y virtualmente ilimitado, poder de goce atribuido a un sujeto sobre un objeto determinado"[67].

"venta de la cosa ajena.- la compraventa de la cosa ajena muebles o inmuebles es válida cuando no apunta a la transmisión actual del dominio"[68].

"Venta de la cosa ajena.- El contrato de compraventa de bien ajeno, es un acto jurídico anulable, es decir, afecto a nulidad relativa, por la existencia de vicios de la voluntad, dolo, y error, El dolo, es la acción u omisión de una de las partes con el propósito o intensión de lograr la voluntad de la otra.[69]

"Venta de la cosa ajena.- Cosa ajena es aquella que no pertenece al vendedor; pero, además, tampoco el vendedor actúa como representante del propietario ni se dan los supuestos de adquisición del domino."[70]

"Venta de la cosa ajena.- Contrato de compraventa caracterizado porque el vendedor enajena algo que no le pertenece en propiedad. Se admite por la jurisprudencia debido al carácter consensual de este contrato."[71]

"Cosa ajena.- Cosa ajena es aquella que no pertenece al vendedor; pero, además, tampoco el vendedor actúa como representante del propietario ni se dan los supuestos de adquisición a non domino, ni es un tema de error, como vicio de la voluntad."[72]

---

[67] CASTRO REYES Jorge, Manual de Derecho Civil, Jurista Editores, EIRL, Edición agosto 2010
[68] ETCHEGARAY Natalio Pedro, Técnica y Practica Documental, boleto de compraventa, Editorial ASTREA, Buenos Aires Argentina, 2002
[69] www.buenastaresa,com
[70] www.enciclopediajurica
[71] www.bibliotecajuridica.unam..mx
[72] www.vlex.es

5.2.- REFERENTE DOCTRINARIO.

“Consecuencias derivadas de la validez y eficiencia de la venta de la cosa ajena.- La configuración del contrato de compraventa en nuestro Código civil constituye, a mi juicio, una manifestación de la naturaleza dispositiva de la tradición como modo de adquirir Efectivamente, el dominio.

La validez y eficacia de la venta de cosa ajena y el requisito de la validez del justo título para la usucapión ordinaria.- El criterio que sustento acerca de la consideración de la tradición como un acto dispositivo, para el que es de esencia la condición de titular del tradens, se clarifica y refuerza si se toma en consideración la concatenación que se da entre la tradición y la usucapión según la construcción sistemática de nuestro Código civil.

La validez y eficacia de la venta de cosa ajena y el principio de fe pública registral.- El entendimiento de la tradición en sentido material como transmisión de la posesión plantea también serias dificultades para armonizar el sistema de transmisión de los derechos reales con la normativa registral.

La venta de cosa ajena necesariamente debe ser válida y eficaz.- La falta de poder de disposición no afecta ni a la validez ni a la eficacia de un negocio obligacional por más que éste, tendencialmente, se dirija a la transmisión del derecho real. Así, entiendo que la venta de cosa ajena no

sólo es válida, sino también eficaz, su eficacia consiste precisamente en generar obligaciones"[73].

"Calificación del contrato de compraventa de cosa ajena.- No se debe confundir el objeto de un contrato con los efectos que tal contrato puede producir. el objeto del contrato es la conducta tanto del comprador como del vendedor manifestada como una prestación de hacer."[74]

"Efectos de la venta de la cosa ajena.- No obstante que la venta de la cosa ajena sea nula, como tal produce efectos loas cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie la sentencia respectiva que declare la nulidad.

Generalidades de la venta de la cosa ajena.- Es posible vender una cosa ajena que pertenece a otra persona y la situación del verdadero propietario las interrogantes planteadas encuentran respuesta que pueden considerarse como contradictorias en nuestro derecho.

Carácter de nulidad.- Cuando una cosa ajena se vende como propia adolece de nulidad.

Fundamentos de la nulidad.- El fundamento de nulidad reposa en que carece de objeto o es ilícito.

Consecuencias de la nulidad.- Al producirse la nulidad de la venta de la cosa ajena se produce la restitución del precio o la devolución de la cosa una vez declarada la nulidad de la venta.

[73] www.codigo-civil.info
[74] www.biblio.juridica.unam.mx/libros

Efectos con relación al verdadero propietario.- Puesto que loa contratos solo obligan a los partes que lo celebraron y que el verdadero dueño no tiene ninguna participación este puede desconocer la eficiencia de mismo."[75]

"Consolidación de la venta de la cosa ajena.- Como hemos señalado en los casos que la venta de la cosa ajena no este permitida adolece de nulidad relativa, a consecuencia de esto el acto viciado puede ser salvado es decir que el vicio puede desaparecer. **Extinción de la propiedad.** La extinción del dominio pude ser absoluta o relativa según que el derecho se extinga tanto para su titulas actual como para cualquier otra persona o bien para solo lo pierda aquel para pasar a un nuevo dueño.

Acción de Rescisión.- La venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando este adquiera el bien, antes de la citación con la demanda.

Saneamiento por evicción.- Hay lugar a saneamiento en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, la posesión o el uso de un bien.

Promesa de la Obligación o del Hecho de Tercero.- La compraventa de un bien ajeno no se regula por las reglas de la promesa de la obligación o del hecho de un tercero, dado que el vendedor no se compromete a la obligación o al hecho del tercero propietario sino a la obligación y al hecho propio, esto es, transferir el mismo la propiedad de un bien, sobre el que no

[75] WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

tiene poder de disposición al momento de celebrarse el contrato, a favor del comprador."[76]

"Validez de la venta de la cosa ajena como exigencia del sistema .- Aunque en todo problema jurídico planteado hay que tener presente el conflicto de interés que en cada caso tiene lugar la solución que debe recibir la venta de la cosa ajena en nuestro ordenamiento tiene que ver mucho con el sistema de la transmisión de los derechos reales"[77].

"Deberes del poseedor cuya buena fe ha cesado.- La buena fe del poseedor debe ser mantenida durante todo el tiempo que ella dure para que pueda gozar de la protección especial que ley le dispensa de manera que si llegare a cesar la posición jurídica del poseedor tendrá una variante.

Deberes y derechos del poseedor de mala fe.- La situación del poseedor de mala fe indudablemente ha sido contemplada por la ley con menos consideración que la de buena fe."[78]

"La buena en los contratos.- Esta se refiere al conocimiento, que las partes tienen de todas las partes que las circunstancias las determinan a cerrar el trato por disponer de la información completa para formar su voluntad.

[76] www. monografías.com/ trabajos
[77] www.biblio-juricas. unam.mx/libros
[78] PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. Derecho Civil Derechos Reales, Editora Argentina Buenos Aires. 1975

Limitaciones a la libertad contractual.- La libertad contractual se ve limitada por: El orden público, y las buenas costumbres"[79]

"Elementos de existencia del contrato de compraventa.- Los elementos del contrato de compraventa son, el consentimiento, el objeto, la solemnidad. Que este dentro del orden jurídico.

Elementos para la validez del contrato de compraventa.- Consiste en una vez formado el contrato con todos los elementos de existencia además debe de reunir los demás que la ley señala para que sean válidos[80]".

"Jurisprudencia sobre la compraventa.- La promesa de compraventa e s generadora de posesión, sentencia de casación civil 25 de abril de 1975. Promesa de compraventa de casa ajena. Validez, Sentencia del 23 de mayo de 1988"[81].

"De la prescripción en general.- La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las a acciones o derechos ajenos, por no haber poseído las cosas o no haber ejercido dichas acciones".[82]

5.3.- REFERENTE JURÍDICO.

"Análisis de la constitución de la republica del ecuador.- Analizare los artículos 11 numeral 6, 66 numral26, y 321

[79] ALABE IBARRA, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles, editorial banco y comercio, México DF 1980.
[80] URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.
[81] BONIVENTO FERNANDEZ, los Principales Contratos Civiles, Ediciones librería profesional, Santa Fe de Bogotá 1997.
[82] VALDIVIESO BERMEO Carlos, Tratado de las obligaciones y Contratos, del Arco Ediciones Cuenca Ecuador, Segunda edición 2011

Análisis del código civil ecuatoriano.- Analizare loas artículos, 599 referente al dominio, 715 relacionado con la posesión, 933 de la reivindicación, 1732 de la compraventa, 1749 de la cosa vendida, 1754 venta de la cosa ajena, 2392 relacionado con la prescripción."[83]

"Análisis de código de comercio ecuatoriano.- Analizare los artículos 169 referte a la compraventa."[84]

"Análisis comparativo.- Realizare un análisis comparativo con la legislación civil argentina, mexicana francesa"[85]

6.- METODOLOGÍA

En la presente investigación utilizare los siguientes métodos e instrumentos de recopilación, análisis e interpretación de la información, que me permitirán el desarrollo de la investigación.

6.1.- métodos

Método Científico.- Del cual a base de la indagación recopilare información doctrinaria y jurídica de la venta de la cosa ajena y la prescripción de los derechos de dueño de la cosa toda la información la desglosaré en el Método Deductivo, en el cual iré de lo general a lo particular, es decir analizare en forma global.

Método inductivo.- Seré más específico al analizar y dar respuesta a la

[83] Corporación de estudios y Publicaciones Quito Ecuador
[84] Corporación de estudios y publicaciones Quito Ecuador
[85] www.biblio- jurídicas. unam. mx/libros

presente investigación para hacer más comprensible el estudio, de la venta de la cosa ajena y la extinción de los derechos del daño dentro de este practicare el procedimiento de observación de forma directa e indirecta para saber cuáles han sido y son las causas y consecuencias jurídicas, sociales que se producen.

Método analítico.- Lo desintegrare al tema racionalmente para establecer características generales y específicas, determinando correctamente y establecer las relaciones jurídicas, que produce la venta de la cosa ajena por la extinción de los derechos del dueño con el transcurso del tiempo.

Método deductivo.- Deduciré cuales son las causas y consecuencias, que producen los vacíos legales existentes en el artículo 1754 de código civil ecuatoriano referente a la venta de cosa ajena.

Método sintético.- Este método me permitirá aplicar las encuestas y a profesionales del Derecho y entrevistas a personas, que han sido afectadas por la venta de la cosa ajena

Método estadístico.- Realizare un balance para determinar el grado y porcentaje de vulneración del derecho de propiedad de las personas que son afectadas por la venta de la cosa ajena cuando sus derechos sobre la cosa se extinguen con el transcurso del tiempo.

6.2.- Materiales y técnicas

En el presente trabajo de investigación utilizare materiales como, Las encuestas que las aplicare a profesionales del derecho las entrevistas que las realizare a personas que han sido afectadas por la venta de la cosa ajena, y utilizare la técnica de la observación ya sea de manera directa o indirecta, la recopilación de datos para la elaboración de fichas nemotécnicas

6.3.- Esquema provisional del informe final.

- ✓ Titulo
- ✓ Resumen en castellano traducido al ingles
- ✓ Introducción
- ✓ Revisión de literatura
- ✓ Métodos y Materiales
- ✓ Resultados
- ✓ Discusión
- ✓ Conclusiones
- ✓ Recomendaciones
- ✓ Bibliografía
- ✓ Anexos

7.- CRONOGRAMA

Nº	ACTIVIDADES	MAY.				JUN.				JUL.				SEP.				OCT.			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
	Problematización			x	x	x	x	x													
	Proyecto			x	x	x	x	x													
	Desarrollo								x	x	x	x									
	Presentación del Informe final																				
	Presentación del borrador final																				
	Exposición de Resultados																				

8.- PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

8.1.- Recursos Humanos:

- ✓ Docente
- ✓ Personas informantes
- ✓ componente del investigación

8.2.- Recursos Materiales:

En el desarrollo del presente trabajo de investigación utilizare una serie de recursos materiales, los cuales se expresan a continuación con sus costos respectivos:

DESCRIPCIÓN	VALOR
Movilización	60.00
Material de escritorio	30.00
Tipiado e impresión	20.00
Anillado	2.00
Trabajo de campo	50.00
Varios	20.00
Imprevistos	20.00
TOTAL	**202.00 dólares**

8.3.- Fuentes de financiamiento.

La presente investigación se financiara con los recursos de mi propiedad provenientes de mi trabajo licito diario

9.- BIBLIOGRAFÍA.

LARREA OLGUÍN Juan, Manual de Derecho Civil de Ecuador, Corporación de estudios y publicaciones, Quito Ecuador.

CABANELLAS DE LA TORRE Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Healista, Buenos Aires Argentina 2003

CASTRO REYES Jorge, Manual de Derecho Civil, Jurista Editores, EIRL, Edición agosto 2010

ETCHEGARAY Natalio Pedro, Técnica y Practica Documental, boleto de compraventa, Editorial ASTREA, Buenos Aires Argentina, 2002

www.buenastaresa,com

www.enciclopediajurica

www.bibliotecajuridica.unam.Mx

www.vlex.es

www.codigo-civil.info

WAYAR C. Ernesto, Compraventa y permuta, Editorial Astrea, Buenos Aires- Argentina, 1984

Www. monografías.com/ trabajos

PEÑA GUZMÁN, Luis Alberto. Derecho Civil Derechos Reales, Editora Argentina Buenos Aires. 1975

Corporación de Estudios y publicaciones, Quito- Ecuador

URBANO SALERNO, Marcelo, Contratos Civiles y Comérciales volumen 2, primera serie Oxford university Press, Chile 1978.

BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro, los Principales Contratos Civiles, Ediciones librería profesional, Santa Fe de Bogotá 1997.

VALDIVIESO BERMEO Carlos, Tratado de las obligaciones y Contratos, del Arco Ediciones Cuenca Ecuador, Segunda edición 2011

ALABE IBARRA, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles, editorial banco y comercio, México DF 1980.

Anexo 2.

Formulario de la encuesta.

1.- ¿Usted cree que el artículo 1754 del código civil referente a la venta de la cosa ajena permite que los derechos del dueño se extingan por el transcurso del tiempo?

Si		Porque
No		Porque

2.- Considera usted que el derecho de propiedad y los principios de aplicación de los derechos se ven afectados por la venta de la cosa ajena?

Si		Porque
No		Porque

3.- ¿Considera usted que, los derechos del dueño de la cosa ajena vendida, no se deben e extinguir por el transcurso del tiempo?

Si		Porque
No		Porque

4.- ¿Considera usted que en el artículo 1754 del código civil existen incongruencias jurídicas?

Si		Porque

No		Porque

5.- ¿Considera usted que la ley debe garantizar el derecho de propiedad determinado en la constitución de la república del ecuador?.

Si		Porque
No		Porque

6.- ¿considera usted que mediante una reforma jurídica al artículo 1754 del código civil se puede impedir que los derechos del dueño se extingan por el transcurso del tiempo?

Si		Porque
No		Porque

Anexo 3.- formulario de la entrevista-

1.- ¿Usted cree que el artículo 1754 del código civil referente a la venta de la cosa ajena permite que los derechos del dueño se extingan por el transcurso del tiempo?

Si		Porque
No		Porque

2.- Considera usted que el derecho de propiedad y los principios de aplicación de los derechos se ven afectados por la venta de la cosa ajena?

Si		Porque
No		Porque

3.- ¿Considera usted que, los derechos del dueño de la cosa ajena vendida, no se deben e extinguir por el transcurso del tiempo?

Si		Porque
No		Porque

ÍNDICE

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.....7

5. MATERIALES Y MÉTODOS.....77

6. RESULTADOS.....80

7. DISCUSIÓN.....93

8. CONCLUSIONES.....97

9. RECOMENDACIONES.....98

9.1. Propuesta de reforma.....99

10. BIBLIOGRAFÍA.....101

11. ANEXOS.....103

ÍNDICE.....125