UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA
CARRERA DE DERECHO

TÍTULO:

"ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LESIÓN ENORME EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO EN RELACIÓN A LA GARANTÍA EFECTIVA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD"

TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADA

MED
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

AUTORA:

Dolores Ildaura Moreno Samaniego

DIRECTOR:

Dr. Juan de Dios Maldonado Castro

Loja – Ecuador
2012

CERTIFICACIÓN

Dr. Juan de Dios Maldonado Castro
DOCENTE DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

CERTIFICA:

Que ha dirigido el trabajo de Tesis previa a la obtención del título de Abogada, presentada por la señora egresada Dolores Indaura Moreno Samaniego, intitulada: "ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LESIÓN ENORME EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO EN RELACIÓN A LA GARANTÍA EFECTIVA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD", y una vez que se han cumplido de parte de la postulante, con las observaciones y sugerencias realizadas de mi parte, autorizo la presentación del estudio para su sustentación y defensa.

Loja, enero del 2012

_____

Dr. Juan de Dios Maldonado Castro
DIRECTOR DE TESIS

AUTORÍA

Los comentarios a las opiniones doctrinaria que se han citado, la información de campo, el análisis e interpretación de la misma, las conclusiones, recomendaciones, y la propuesta jurídica de reforma, son de exclusiva responsabilidad de su autora.

_____

Dolores Indaura Moreno Samaniego

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Nacional de Loja, en la persona de las autoridades, docentes y administrativos de la Carrera de Derecho de la Modalidad de Estudios a Distancia.

A los Docentes de la Carrera de Derecho, que en cada uno de los módulos, me impartieron sus conocimientos y experiencias.

De manera especial, expreso mi gratitud para el Dr. Juan de Dios Maldonado Castro, por haber asumido la Dirección de este trabajo, con total responsabilidad y esmero.

La autora

DEDICATORIA

A mi familia, por el apoyo incondicional y sincero que siempre me ha brindado, para la consecución de mis objetivos y metas profesionales.

A las personas que creen en el Derecho, como la única forma de lograr la justicia y la equidad social.

Dolores Indaura

TABLA DE CONTENIDOS

Certificación
Autoría
Agradecimiento
Dedicatoria

1. TÍTULO.

2. RESUMEN.

ABSTRACT.

3. INTRODUCCIÓN.

4. REVISIÓN DE LITERATURA.

4.1. MARCO CONCEPTUAL.

4.1.1. LA PROPIEDAD.

4.1.2. LOS BIENES.

4.1.3. LOS CONTRATOS EN GENERAL.

4.1.4. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

4.1.5. LA LESIÓN ENORME.

4.1.6. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

4.2. MARCO DOCTRINARIO.

4.2.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA COMPRAVENTA.

4.2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA LESIÓN ENORME.

4.2.3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA LESIÓN ENORME.

4.2.4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA RESCISIÓN Y DE LA ACCIÓN RESCISORIA.

4.3. MARCO JURÍDICO.

4.3.1. LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

4.3.2. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO CIVIL.

4.3.3. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO.

4.3.4. LA LESIÓN ENORME Y SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ECUADOR.

4.3.5. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, POR LESIÓN ENORME EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO CIVIL ECUATORIANO.

4.4. DERECHO COMPARADO.

5. MATERIALES Y MÉTODOS.

5.1. MATERIALES.

5.2. MÉTODOS.

5.3. TÉCNICAS.

5.4. PROCEDIMIENTOS.

6. RESULTADOS.

6.1. RESULTADOS DE LA ENCUESTA.

6.2. RESULTADOS DE LA ENTREVISTA.

7. DISCUSIÓN.

7.1. VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS.

7.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS.

7.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA QUE SUSTENTA LA PROPUESTA DE REFORMA.

8. CONCLUSIONES.

9. RECOMENDACIONES.

9.1. PROPUESTA JURÍDICA.

10. BIBLIOGRAFÍA.

11. ANEXOS.

ÍNDICE.

1. TÍTULO.

“ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LESIÓN ENORME EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO EN RELACIÓN A LA GARANTÍA EFECTIVA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD”.

2. RESUMEN.

La propiedad está reconocida como uno de los derechos de libertad en la Constitución de la República del Ecuador, que determina como un requisito indispensable que en el ejercicio de este derecho se cumpla con la función social del mismo y que su titular actúe en el goce de sus facultades con responsabilidad social y ambiental. En la vida cotidiana del ser humano, la verificación efectiva del derecho a la propiedad, tiene lugar cuando las personas compran y venden bienes que son necesarios para su subsistencia.

Al revisar la legislación ecuatoriana, en la parte correspondiente a la regulación del derecho a la propiedad, se ha evidenciado que el Código Civil, limita el ejercicio de la rescisión del contrato de compraventa, a aquellos que tienen por objeto la comercialización de bienes inmuebles, consecuentemente no puede intentarse la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles.

La situación anterior, perjudica la vigencia de las garantáis constitucionales del derecho a la propiedad, puesto que en la actualidad existen muchos bienes muebles que superan en valor a algunos inmuebles, por lo que en su comercialización puede producirse la lesión enorme en perjuicio del comprador o del vendedor.

El problema anterior es estudiado en este trabajo, el cual determina la necesidad de garantizar el derecho a la propiedad sobre bienes muebles, a objeto de que se cumplan las disposiciones constitucionales y legales relacionadas con este derecho, y avanza hasta el planteamiento de una reforma para cubrir este requerimiento legal, de manera que el derecho de propiedad sobre bienes muebles, pueda ser tutelado, permitiendo la rescisión del contrato de compravanete que tiene por objeto transmitir su dominio.

2.1. ABSTRACT:

The property is recognized as one of the rights of freedom in the Constitution of the Republic of Ecuador, which determines as a prerequisite to the exercise of this right is met with the same social function and that its holder is acting in the enjoyment of their powers for social and environmental responsibility. In everyday life of human beings, verifying that the right to property, occurs when people buy and sell goods that are necessary for survival.

In reviewing the Ecuadorian law, the relevant part of the regulation of property rights, there is evidence that the Civil Code, limits the exercise of the termination of the contract of sale, those aimed at the marketing of real estate, consequently can not be attempted termination of the contract of sale of personal property.

The previous situation undermines the validity of the garantáis constitutional right to property, as currently there are many property exceeding in value to some buildings, so that marketing can result in massive injury or prejudice of the purchaser the seller.

The above problem is studied in this work, which determines the need to ensure the right to property ownership, in order for compliance with

constitutional and legal provisions related to this right, and advance to the approach to reform meet this legal requirement, so that the right to own property, can be protected, allowing termination of the compravanete which aims to pass on their domain.

3. INTRODUCCIÓN.

El derecho de propiedad, desde el punto de vista jurídico, se encuentra ampliamente desarrollado en el Código Civil ecuatoriano, el cual contempla diferentes formas a través de las cuales una persona, puede adquirir el dominio o propiedad sobre un bien determinado, una de ellas es el contrato de compraventa.

La compraventa, es el convenio jurídico, que como es fácil deducir tiene la finalidad de que una persona comprador, adquiera de otra llamada vendedor, la propiedad de un bien determinado, y en contraprestación realice un pago que jurídica y doctrinariamente, es conocido como precio.

Pero existen muchos casos en que debido a diferentes circunstancias que operan en la comercialización de bienes, la compraventa puede estar afectada, una inadecuada valoración del justo precio, del bien cuyo traspaso de dominio, es objeto del contrato. Cuando esta eventualidad, se verifica efectivamente estamos ante lo que la doctrina y la normativa civil ecuatoriana, reconocen como vicio de lesión enorme.

Al revisar el régimen jurídico existente en el Código Civil ecuatoriano respecto a la lesión enorme en el contrato de compraventa, observamos

que nuestra actual legislación civil, reconoce la posibilidad de que este vicio afecte únicamente al contrato de compraventa de bienes inmuebles, dando lugar para que en estos casos pueda demandarse la rescisión del contrato, alegando la existencia de lesión enorme.

Es decir, el Código Civil, de manera expresa dispone que no hay lugar a la acción rescisoria, por lesión enorme, al tratarse de ventas de bienes muebles, ni tampoco en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia. Entonces de acuerdo con lo anterior, en la legislación civil ecuatoriana, actualmente está prohibido que con respecto a la compraventa de bienes muebles, se plantee la acción rescisoria por lesión enorme, aun cuando en la negociación de este tipo de bienes se produzca una afectación drástica a los intereses patrimoniales de las partes que celebraron este contrato.

Como conocemos hoy en día las condiciones socioeconómicas de nuestro país han cambiado notablemente, y existen muchos bienes muebles que han alcanzado una valoración económica muy alta, superando en algunos casos el valor que tienen los inmuebles. Por lo tanto es evidente, que al producirse una inadecuada apreciación respecto del justo precio, se provoca un perjuicio patrimonial a la parte afectada, existiendo la inminente necesidad de replantear la norma jurídica vigente en el Código Civil, a objeto de que la acción de rescisión por lesión enorme

pueda ser aplicada también al caso de contratos de compraventa de bienes muebles.

La falta de normas legales, que permitan acudir a la acción de rescisión por lesión enorme en la compraventa de bienes muebles, afecta la vigencia del derecho constitucional a la propiedad, constituyendo esta una problemática que debe ser abordada a objeto de encontrarle soluciones jurídicas, que den seguridad jurídica a las personas que intervienen en la celebración de este tipo de contratos.

Por lo tanto para afrontar este problema jurídico, económico y social, se ha desarrollado este trabajo investigativo con el tema: **"ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LESIÓN ENORME EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO EN RELACIÓN A LA GARANTÍA EFECTIVA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD".**

El trabajo investigativo, inicia con un análisis detallado acerca de los referentes teóricos que tiene relación con el problema que se estudia, el cual consta en la Revisión de Literatura, que está integrada por un marco conceptual, doctrinario y jurídico, a través del cual se aborda los criterios aportados por tratadistas nacionales e internacionales, así como también la revisión de las normas jurídicas que tienen relación directa con el tema analizado.

Luego se realiza la descripción de los Materiales y Métodos, en donde se detallan, los materiales, métodos, técnicas y procedimientos que fueron aplicados durante la ejecución de todo el proceso investigativo, y que permitieron culminar con éxito el trabajo propuesto.

Más adelante se hace la presentación de los Resultados, en donde de forma sucinta se detalla la información de campo que se recopiló en base a la aplicación de las técnicas de la encuesta y la entrevista, estos datos sirven para la Discusión, en la que se procede a realizar la correspondiente verificación de objetivos y la contrastación de la hipótesis propuesta.

Las Conclusiones, que se presentan en la parte pertinente del trabajo, son el resultado del análisis teórico y fáctico realizado, y dan paso a algunas Recomendaciones o sugerencias, a través de la cual se pretende contribuir con posibles alternativas de solución a la problemática estudiada.

Finalmente se realiza el planteamiento de la Propuesta de Reforma Legal, que contiene un Proyecto de Ley Reformatoria al Código Civil, el cual está directamente destinado a que se incluya la posibilidad de aplicar la rescisión del contrato de compraventa, también en el caso de bienes muebles, y de esta forma procurar que se garantice de mejor manera el derecho a la propiedad reconocido en la Constitución de la República del Ecuador.

4. REVISIÓN DE LITERATURA.

4.1. MARCO CONCEPTUAL.

4.1.1. LA PROPIEDAD.

La lesión enorme, es aplicable de acuerdo con la legislación civil ecuatoriana vigente, al contrato de compraventa de bienes inmuebles, esta precisión inicial demuestra la relación intrínseca que existe entre lesión enorme y propiedad, y por lo mismo la necesidad de tratar a esta última como una de las instituciones tradicionales del derecho civil ecuatoriano y universal, y entender el concepto que se maneja acerca de este derecho.

Mario Azcargorta Ullauri define a la propiedad y dominio como:

> "El poder jurídico que se ejerce sobre una cosa es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporales"[1].

La propiedad es de acuerdo al autor citado, un poder jurídico que la ley reconoce a favor de las personas y que recae sobre los bienes inmuebles y muebles. No comparto mucho con el autor, cuando menciona,

[1] AZCARGORTA Ullauri Mario. Derecho de Propiedad. Editorial UNP. Piura – Perú. 2000. Pág. 35

que sobre los bienes incorporales no hay propiedad, puesto que la doctrina si reconoce un tipo de propiedad de estos bienes, en especial cuando se trata de los créditos que forman parte de esta clase de bienes, y también en el caso de los bienes incorporales constituidos en la denominada propiedad intelectual.

El tratadista Hugo la Borne define a la propiedad y dominio como:

> "El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto"[2].

El poder jurídico que otorga el derecho de propiedad permite que los sujetos puedan aprovecharse de la propiedad para satisfacer su necesidad vital, es por ello, que siempre se habla que la propiedad debe cumplir una función social determinada para que todas las personas se beneficien de los atributos que la propiedad genera a su titular.

En el Diccionario Jurídico ESPASA, se define a la propiedad o dominio como:

> "El derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes."[3]

---

[2] LA BORNE Jotiuaex Hugo Bryan, Manual Jurídico de los Derechos Reales, Editorial CETI, 1999, Pág. 25

[3] DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA, Fundación Tomas Moro, Editorial Calpe-Espasa, Madrid –España, 2007, Pág. 67.

En efecto la propiedad otorga un derecho universal a todos los seres humanos de gozar y disponer de la cosa de acuerdo a su conveniencia y sin más limitaciones que las establecidas por la ley para regular adecuadamente el derecho de propiedad.

En nuestro derecho civil se toma a los términos dominio y propiedad como sinónimos, así el Art. 599 del Código Civil expresa:

> "El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social."[4]

Doctrinariamente se suele hacer una diferenciación entre dominio y propiedad en el sentido de extensión que abarcan. Puig Brutau, considera que el término propiedad tiene un sentido más amplio que la palabra dominio. El primero –dice- *"indica toda relación de pertenencia o titularidad, y así resulta posible hablar, por ejemplo, de la propiedad minera e industrial; en cambio, el dominio, hace referencia a la titularidad sobre un dominio corporal."*[5]

Según De Diego Clemente:

---

[4] CIVIL ECUATORIANO, Editorial, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2011, pág. 87.
[5] PUIG BRUTAU, J., Derecho de Cosas, Editoria Bosch, Barcelona-España, 1987, pág. 105.

> "Propiedad viene de prope = cerca. Significa una relación de proximidad en el sentido vulgar; en el filosófico vale tanto como atributo o cualidad inherente a una cosa, algo como se predica de una cosa con mayor o menor exclusivismo. Por ejemplo, la racionalidad es propiedad de los hombres; la densidad y el color, de los cuerpos; en lo jurídico indica una relación de pertenencia que se expresa por los adjetivos posesivos: mío, tuyo o el genitivo de la posesión."[6]

El mismo autor, refiriéndose al término dominio, expresa: "Dominio viene de: *domo, domas, domare,* que significa sujetar, dominar". Es decir, el término dominio tiene un sentido de superioridad, de dominación en el sentido de poder que se ejerce sobre las cosas que en este respecto están sometidas. Dentro de la relación total de la propiedad es el dominio, el más alto y comprensivo poder que corresponde al hombre sobre las cosas de la naturaleza exterior".[7]

De acuerdo al tratadista Alessandri:

> "las definiciones de dominio o propiedad suelen darse de dos maneras, o bien en una forma sintética, o bien en una forma analítica. Entre las definiciones sintéticas se pueden mencionar la atribuida a Ulpiano: plena in re potestas quatenus iuris ratio patitur (plena potestad en las cosas por justicia y razón); o la de Bartolo: ius re corporale perfecte disponendi nisi lege probibetur (la perfecta disposición corporal de la cosa amparada por la ley), o bien entre los autores más modernos la de Wolf: el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa, o la de Duci: es el señorío

[6] DE DIEGO, Clemente, Derecho Civil, Tomo II, Los Bienes, Editorial Temis, Bogotá-Colombia, 2000, pág. 137.
[7] Idem, pág. 375-376.

> unitario, independiente y cuando menor universal sobre una cosa corporal."[8]

Sin embargo, es necesario puntualizar que para el derecho civil ecuatoriano, tanto la propiedad como el dominio abarcan el mismo concepto, y como tal participan en la normatividad jurídica para regular y garantizar los derechos referentes a estos aspectos.

Aplicando las opiniones anteriores puedo decir que desde mi punto de vista la propiedad consiste en la institución jurídica por la cual se otorga la facultad a una persona, para usar, gozar y disponer de una cosa, y hacer prevalecer este derecho frente a terceros, siempre y cuando la potestad de dominio haya sido adquirida y mantenida de conformidad con las normas legales pertinentes.

4.1.2. LOS BIENES.

El Dr. Enrique Coello, respecto del concepto que se está tratando de dilucidar, manifiesta que:

> "Bien es una cosa que ha sido objeto de una relación jurídica y que por ello ha recibido protección del Derecho; bienes son llamadas

[8] ALESSANDRI, Arturo, Derecho Civil, Tomo II, Los Bienes, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1987, p. 137.

aquellas cosas de que los hombres se sirven o se ayudan”[9]

De acuerdo a esta definición, los bienes son cosas que constituyen el objeto de una relación jurídica y que están protegidos por las normas de derecho.

Planiol y Ripert, respecto de la definición de los bienes realizan el siguiente comentario:

> “Las cosas se consideran como bienes, jurídicamente, no sólo cuando son útiles al hombre, sino cuando son susceptibles de apropiación: el mar, el aire atmosférico, el sol, son cosas indispensables para la vida terrestre; sin embargo, no son bienes porque no pueden ser objeto de apropiación en provecho de un particular, de una ciudad o de una nación. Por el contrario, los campos cultivados, las casas, un estanque, las máquinas o los muebles usuales sí son bienes”[10].

Es decir conforme al criterio de estos autores los bienes son las cosas que son susceptibles de apropiación. Aquellas cosas que no pueden ser objeto de apropiación no tienen la categoría de bienes.

Por su parte Julien Bonnecase, respecto a los bienes y su concepción manifiesta:

---

[9] COELLO, Enrique. El Patrimonio. Derecho Civil, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1997, pág. 28

[10] PLANIOL, Marcel y RIPERT Geogers, Derecho Civil (Parte C), Colección Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Volumen 3, Editorial Harla, México D.F., 2002, pág. 231.

> "En lenguaje común se habla indistintamente de cosas y de bienes. Es necesario, en realidad, distinguir la noción de cosa y la de bien. La cosa es un objeto o elemento material, considerada fuera de toda idea de apropiación. En cambio, el bien es un objeto material, considerado desde el punto de vista de su apropiación actual o virtual. Ahora bien, como el derecho real traduce la apropiación, quien habla de bienes se refiere a derechos reales. En el fondo, la noción de cosa y la de bien únicamente se separan desde el punto de vista de la idea de apropiación"[11].

Este concepto similar al anterior, manifiesta que la cosa es todo objeto material considerada como no apropiable, característica ésta que la diferencia del bien que es en cambio un objeto material considerado desde el punto de vista de su apropiación.

Sobre la concepción jurídica y la diferenciación entre bienes y cosas, el autor ecuatoriano Luis Parraguez Ruiz, señala:

> "Debemos admitir que la mayor parte de las formulaciones expuestas tienen bastante sentido y algún interés teórico, pero en realidad muy poco de todo el esfuerzo doctrinario desplegado en torno a estas materias tiene recepción en el derecho civil ecuatoriano, porque el Código Civil nacional, con un criterio más pragmático que académico, ni ha definido las cosas, ni ha establecido lineamientos verificables de diferenciación entre cosas y bienes.
>
> Más bien, lo que se exhibe con mucha claridad en su articulado es una notoria indiferencia en la utilización de ambas

[11] BONNECASE Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil (Parte B), Colección Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Volumen 2, Editorial. Harla, México D.F., 2002, pág. 471.

> expresiones para referirse a los objetos de derecho, cuestión que puede provocar extrañeza en quienes conocen la versación de Andrés Bello y bastante confusión en los que busquen en su texto un fundamento para construir distinciones demasiado sutiles”[12].

De acuerdo con el autor citado y como efectivamente se evidencia en el texto del Código Civil, en la legislación civil ecuatoriana no se ha hecho la diferenciación en relación con las cosas y los bienes, y se utilizan ambos términos para referirse a los objetos del derecho en general.

Aportando una opinión de orden personal, anoto lo siguiente, son cosas todos los objetos que existen en la naturaleza pero que por sus características no pueden ser tomados en propiedad por el hombre, y bienes son todos aquellos objetos de los que el hombre puede apropiarse y servirse para su adecuada supervivencia.

Sin embargo se debe manifestar que no entraña mayor problemática jurídica el hecho de que en la legislación ecuatoriana no se haya determinado una diferencia conceptual entre cosa y bien, por cuanto para la adecuada aplicación de las normas únicamente deberá tenerse en cuenta que cuando el legislador hace referencia indistintamente a la cosa o al bien, debe entenderse que quiere hacer mención del objeto del derecho de que se trate.

---

[12] PARRAGUEZ RUIZ, Luis, MANUAL DE DERECHO CIVIL ECUATORIANO, Derechos Reales, Volumen I, Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, Loja-Ecuador, 1999, pág. 14.

Los bienes se clasifican en corporales e incorporales, de los cuales expondré sus definiciones a continuación:

> "Los bienes consisten en cosas corporales e incorporales.
>
> Corporales son las que tiene un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos, como una casa, un libro.
>
> Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas"[13].

Según mi opinión, los bienes corporales son aquellos que tienen una existencia física; y, los bienes incorporales como su nombre lo indica son aquellos que no tienen una forma física perceptible a los sentidos, y que pueden resumirse en los derechos que se reconocen a la persona.

Atendiendo al criterio de algunos tratadistas analizados, y como opinión propia, debo manifestar que la distinción o clasificación de los bienes en corporales e incorporales no tiene sentido lógico ni jurídico, pues consiste en poner de un lado las cosas y de otro los derechos, es decir dos categorías que no tienen ningún carácter común siendo de naturaleza profundamente diferente.

---

[13] CODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2010, pág. 85.

Una clasificación no puede servir más que para distinguir las partes de un mismo todo. Por esto, la oposición que se hace entre los derechos y las cosas que se pretende realizar a través de la clasificación en estudio; desde mi punto de vista no es una clasificación: es una comparación incoherente.

Tenemos más adelante la división de las cosas corporales, reguladas por el Art. 584 del Código Civil, que dice:

"Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles"[14].

Los bienes muebles se definen como:

"Las cosas que no tienen situación fija y que pueden ser desplazados de un lugar a otro"[15].

De este concepto se entiende que los bienes muebles son aquellos que por no tener una situación fija pueden moverse de un lugar a otro sin riesgo para su sustancia.

De este mismo concepto puede comprenderse que por oposición son bienes inmuebles aquellos que no pueden moverse de un lugar a otro.

---

[14] CODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2010, pág. 85.
[15] PLANIOT, Marcel, RIPERT, Georges, Derecho Civil Parte A, Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Editorial Oxford, México, D.F., 1998, pág. 366.

Luis Parraguez define a los bienes inmuebles cuando menciona:

> "Son bienes inmuebles aquellos que no pueden movilizarse de un lugar a otro, ni por obra de su propia naturaleza ni por efecto de fuerzas externas, sin detrimento de su substancia"[16].

Entonces la principal razón para establecer la clasificación a la que estoy haciendo mención es la movilidad, puesto que bienes muebles son aquellos que poseen movilidad, e inmuebles aquellos que no pueden moverse.

Tanto los bienes muebles como los inmuebles tienen también una subclasificación, así los bienes muebles se clasifican en:

MUEBLES POR NATURALEZA: Son aquellos bienes cuya aptitud de movilización obedece a su propia naturaleza que los hace esencialmente transportables, como es el caso de un caballo, un automóvil, las mercaderías, los títulos valores, etc. Estos bienes a su vez se clasifican en:

Semovientes. Cuando la propiedad movilizatoria es la consecuencia de fenómenos biológicos propios de la naturaleza del bien, de manera que

[16] PARRAGUEZ, Ruiz Luis, Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, Loja-Ecuador, 1999, pag. 24.

el desplazamiento obedece a sus propias fuerzas internas, esto ocurre con los animales.

Cosas inanimadas. Son aquellas movilizables por acción de una fuerza exterior, ajena a su naturaleza, como un escritorio, las mercaderías y los títulos valores. A este grupo también pertenecen aquellas cosas en que la movilidad proviene de un sistema de energía, como por ejemplo los vehículos, los robots, etc.

MUEBLES POR ANTICIPACIÓN: Para tener una concepción clara de esta clase de bienes es necesario plantear la siguiente explicación: mientras se encuentra arraigado, un árbol y sus frutos pendientes no pueden desplazarse y, por tanto, uno y otros son técnicamente bienes inmuebles por su adherencia al suelo. Pero una vez desprendidos los frutos se hacen movilizables y se convierten, por lo mismo, en bienes muebles por naturaleza. Sin embargo, por consideraciones de orden práctico encaminadas a posibilitar la celebración de negocios jurídicos sobre esos frutos, con independencia del suelo al que se adhieren, la ley permite que se les considere como bienes muebles aún antes de su separación del árbol y del suelo; es decir, anticipa su calificación mobiliaria. Por ello se los denomina precisamente muebles por anticipación.

De igual forma los bienes inmuebles tienen una subdivisión, ya que pueden ser de las siguientes clases:

INMUEBLES POR NATURALEZA. Son aquellos cuya característica natural es la inmovilidad, tenemos como ejemplo principalmente los bienes raíces, es decir las fincas, las minas, etc.

INMUEBLES POR DESTINACIÓN. Este tipo de bienes son de naturaleza mueble, pero la ley los reputa como inmuebles debido a su adhesión permanente a la tierra, sin importar tanto que este ligamen los haga inamovibles o de lesiva remoción, porque igual siguen considerándose inmuebles aunque eventualmente puedan ser separados del suelo; ejemplos de esta clase de bienes son: los edificios y los árboles.

INMUEBLES POR PERTENECIA O ADHESIÓN. En esta clase de bienes se comprenden los bienes que están permanentemente destinados al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento.

Como ejemplos de esta clase de bienes señalo los siguientes: las losas de un pavimento, los utensilios de labranza y minería actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca siempre que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca.

4.1.3. LOS CONTRATOS EN GENERAL.

En el Diccionario Jurídico Espasa Calpe, el contrato se define así:

> "Negocio jurídico por el que una o más partes crean, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial"[17].

Conforme a esta opinión el contrato consiste en una negociación jurídica en que las partes que intervienen en su celebración crean entre sí una relación jurídica de carácter patrimonial.

El maestro argentino, Guillermo Cabanellas, nos da el siguiente aporte:

> "CONTRATO. Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa"[18].

De acuerdo con esta acepción, el contrato vendría a constituirse en un convenio es decir en un acuerdo que por celebrarse conforme a lo estipulado en una norma legal y por suponer la voluntad de las partes intervinientes en su celebración, tiene el carácter de obligatorio para ellas. La finalidad del contrato es según Cabanellas, la de regular lo concerniente a un servicio, materia, proceder o cosa. En verdad la celebración contractual puede tener muy diversos objetos pero en la generalidad de las veces involucra aspectos de mutuo interés para los

---

[17] DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA CALPE, Editorial Espasa Calpe S.A., Madrid-España, 2001, pág. 408.
[18] CABANELLAS Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires-Argentina, 2001, pág. 337.

contratantes, dependiendo por tanto su finalidad de la intención que mueva a estos a la realización del correspondiente negocio jurídico.

Julien Bonnecase, en su Tratado Elemental de Derecho Civil, nos trae el siguiente aporte doctrinario:

> "Con el contrato nos encontramos ante una noción más particular. En efecto el contrato es una variedad de convenio, cuya característica es ser creador de obligaciones. Por tanto es indudable, que para precisar la noción de contrato, necesariamente, debe partirse por lo menos de la de acto jurídico"[19].

Muy importante es la opinión anterior por cuanto define al contrato como un convenio creador de obligaciones, que se celebra a través de la realización de un acto jurídico, plasmado en la manifestación exterior de la voluntad de las partes contratantes, cuya finalidad es la de engendrar entre sí una situación jurídica, que de lugar a la formación de una relación de derecho, regida por las normas legales correspondientes.

Por su parte los autores Marcel Planiol y Georges Ripert, en referencia al tema que estamos tratando, escriben lo siguiente:

> "La convención es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el contrato es una especie particular de

[19] BONNECASE Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil, (Parte B), Colección Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Volumen 2, Editorial Harla, México D.F., 2001, pág. 764.

convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones”[20].

Es decir que para los autores antes mencionados el contrato es una especie de convención, que involucra un acuerdo entre dos o más personas sobre un objeto de implicaciones jurídicas, y que genera obligaciones recíprocas entre los contratantes.

Como hemos podido observar en todos los conceptos citados, se define al contrato como una convención, es decir como un acuerdo a través del cual se celebra una relación jurídica entre las partes intervinientes en la celebración del contrato.

4.1.4. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Estimo imprescindible establecer primeramente el significado del término articulado *compra-venta*. El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, define a dicho término como la “acción de comprar y vender”[21]. Etimológicamente la palabra compraventa viene del latín *rey pro pretio.*

Para el Dr. Juan Larrea Holguín, en el sentido sociológico la compraventa se da:

---

[20] PLANIOT Marcel y RIPERT Georges, Derecho Civil (Parte B), Colección Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Volumen 4, Editorial Harla, México D.F., 2001, pág. 815.
[21] DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Edit. Everest S.A., Madrid, España, p. 1449.

> “porque en la sociedad contemporánea en la que el dinero resulta algo universalmente conocido y usado, casi como si fuera un elemento connatural, el concepto de la compraventa está en el pensamiento de todos, se cambian cosas por dinero”.[22]

En esta definición, el autor citado nos manifiesta, que en la sociedad moderna en la que el dinero es mundialmente conocido y usado, el inmenso campo que abarca la compraventa; así como la importancia que tiene dentro del interés de las personas, en el desarrollo de los pueblos en los aspectos económico-social en nuestro país y por ende en todo el mundo.

La modalidad de comercio está en la mentalidad de todos los integrantes de la sociedad actual, está en la mente de los industriales, comerciantes, padres de familia, amas de casa y niños, de ahí la importancia de esta institución jurídica y social, ya que también ha permitido a través de los tiempos la relación entre los pueblos por el intercambio de mercancías realizadas por medio de la compraventa, con lo que ha coadyuvado para el progreso de las diversas naciones del mundo, satisfaciendo de esta manera las múltiples necesidades de los habitantes del planeta tierra.

Luis Claro Solar nos da su definición estableciendo que:

---

[22] LARREA HOLGUÍN, Juan, Derecho Civil del Ecuador, Primera Edición, Volumen XII, Guayaquil, 2000, p. 5.

> "la compraventa es una convención por medio de la cual se efectúa el traspaso de dominio y de los derechos reales sobre las cosas muebles e inmuebles. El vendedor tiene la obligación de entregar la cosa al comprador y este a pagar en dinero por la cosa."[23]

Esta definición está más apegada a nuestro derecho civil, ya que coinciden en este aspecto. Analizando detenidamente en nuestro Código Civil en lo que a compraventa se refiere no establece que el vendedor por el solo contrato de compraventa está obligado a transferir el dominio de la cosa; sino a realizar la entrega de la misma.

El contenido de la definición que nos hace Claro Solar, cuadra en la venta de cosas muebles, por cuanto aquí la entrega es inmediata y por ende el goce y dominio de la cosa, por ejemplo, la venta de un reloj, aquí el vendedor está obligado a hacer la entrega inmediata del objeto y el comprador a recibirlo y entrar en el uso y goce de la cosa. Lo que no sucede en la compraventa de inmuebles por cuanto se requiere de algunas solemnidades para que la venta se repute perfecta.

El Dr. Manuel Osorio en su Diccionario Jurídico, establece que la venta es:

> "la enajenación de una cosa por precio o signo que lo represente"[24].

---

[23] CLARO SOLAR, Luis, Curso de Derecho Civil Chileno Comparado, Volumen V, Editorial Nacimiento, Santiago de Chile, 1989, p. 7.

[24] OSORIO, Manuel, Diccionario Jurídico, Edit., Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1994, p. 779.

El autor aquí, no se refiere a que por el contrato de compraventa se transfiera el dominio; sino simplemente a la enajenación de la cosa, lo que no se apega al sentido en sí del contenido esencial de lo que significa el contrato de compraventa, por cuanto en este contrato se establece la obligatoriedad de que el vendedor tiene que entregar la cosa vendida y el comprador pagar el precio establecido.

Guillermo Cabanellas, conceptualiza a la compraventa manifestando que:

> "habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y esta se obligue a recibirla y a pagar por ello un precio de cierto dinero."[25]

Cabanellas admite tres elementos esenciales en el contrato de compraventa: el primero, la obligación imprescindible de una parte de transferir a la otra el derecho de propiedad sobre una cosa; el segundo, la obligación de una parte de recibir la cosa cuyo dominio se le transfiere; y, el tercero, la obligación de la parte que se obliga a recibir la cosa de pagar por ella un precio cierto en dinero. Si faltare esta última condición, se podría hablar de otros contratos, como la permuta por ejemplo.

Resumiendo, la compra es la adquisición de una cosa por el pago de un precio; y, venta, es la enajenación de una cosa por precio. Enajenación,

---

[25] CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, p. 79.

quiere decir, convertir una cosa propia en ajena, lo que se opera precisamente como efecto primario de la compraventa.

En este subtema abordaré también la concepción jurídica que tiene la compraventa en la legislación civil ecuatoriana.

El Art. 1732 del Código Civil ecuatoriano nos da un concepto del contrato de compraventa cuando dice:

> "**Definiciones.-** 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"[26].

Conforme a este concepto la compraventa es un contrato por el cual una parte denominada vendedor se obliga a dar la cosa, y la otra que se obliga a pagar el dinero pactado, se denomina comprador. El dinero dado por el comprador se denomina precio.

Queda claro entonces que el contrato de compraventa implica la declaración de voluntad de una parte que se obliga a transferir a la otra el derecho de propiedad de una cosa, que pasará a manos del comprador, quien a su vez pagará por ella al vendedor un valor económico que se denomina precio.

---

[26] CÓDIGO CIVIL, Obra Citada, pág. 235-236.

4.1.5. LA LESIÓN ENORME.

De acuerdo al Diccionario de Derecho Argentino, tenemos la siguiente opinión:

> “El vicio de lesión consiste en el daño que en un acto a título oneroso, se deriva de la falta de equivalencia entre lo que se da y lo que se recibe".[27]

Para Manuel Osorio, la lesión enorme consiste en:

> “el daño o detrimento patrimonial sufrido por una persona en la realización de ciertos negocios jurídicos del cual adquiere beneficio excesivo la otra rompiendo el principio de proporcionalidad de las prestaciones recíprocas equivalentes.”[28]

Guillermo Cabanellas, con respecto a la lesión enorme señala:

> “En el derecho clásico y en el histórico español, el perjuicio que una persona experimenta por error o por engaño cuando alcanza a algo más del justo precio.”[29]

Como se puede ver, la mayoría de autores definen a la lesión enorme como el perjuicio que sufre una persona (puede ser el vendedor o el comprador) en una relación contractual de compra-venta, sea por haber

---

[27] AUBRI, George, y RAU F., Diccionario de Derecho Argentino, Tomo III, 2da. Edición, Edit., Lex, 2001, p. 321.
[28] OSORIO, Manuel, Ob. Cit., p. 301.
[29] CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 21ava. Edición, Tomo V, p. 128.

vendido la cosa en menos de la mitad del justo precio, o por haberla comprado en un valor que duplica el justo precio.

Nuestro Código Civil en el Art. 1829 define a la lesión enorme en los siguientes términos:

> "El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella."[30]

En sí, el concepto del Código Civil ecuatoriano con respecto a la lesión enorme, guarda plena armonía con el concepto adoptado con relación a esta figura jurídica en el derecho universal.

Hago notar, que todas las definiciones de lesión enorme se refieren al justo precio, por lo que estimo conveniente anotar una definición semántica relacionada con el asunto:

> "El precio justo, es el conveniente valor de las cosas, teniendo en cuenta los gastos de producción y los intereses generales de los consumidores. Ha constituido empeño de numerosos gobernantes establecer o restablecer, de manera coactiva y prescindiendo del libre juego económico, el justo precio de los productos objeto de comercio, especialmente el de los artículos de primera necesidad. Quizás falte en este aspecto una sola experiencias coronada por el éxito. Con ambiciones menores, en ramas concretas de la actividad

[30] CÓDIGO CIVIL, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2011.

> y por lapsos breves, técnicos y peritos suelen determinar precios estimados justos en un lugar y época, por resultar remuneraciones para los elementos activos y para los intermediarios en la producción y soportables para los adquirentes o usuarios."[31]

Aplicando el concepto anterior, tendremos que el justo precio, no es otra cosa que el valor adecuado de las cosas, el cual deberá fijarse atendiendo a los gastos ocasionados para producir las mismas, así como a los intereses y necesidades reales de quienes pretenden adquirirlas.

El justo precio diría yo, es el valor real que tiene una cosa de acuerdo con las condiciones socioeconómicas, en las cuales se realiza la celebración de un contrato, destinado a transferir el dominio de las mimas, lógicamente se debe considerar las características particulares de cada caso, y obedecer a las cualidades que en ese momento presenta la cosa negociada.

Sin embargo puede haber muchos factores que pueden incidir en una lesión enorme, a pesar de conocer ambas partes el justo precio del bien objeto de la negociación, como por ejemplo el hecho de la necesidad inminente o imperiosa que puede estar afectando al vendedor, lo que le obliga a vender el bien de su propiedad, a un precio inferior al justo.

---

[31] CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 21ava. Edición, Tomo VII, p. 72.

Esta situación puede darse también a la inversa, cuando el comprador, movido por una necesidad inminente debe adquirir algo, satisfaciendo las altas exigencias económicas del vendedor, a objeto de cubrir un requerimiento que no puede esperar.

De allí entonces, la necesidad de que se regule adecuadamente la lesión enorme también en la compraventa de bienes muebles, que es en donde puede producirse cualquiera de las eventualidades a las que me he referido con anterioridad.

4.1.6. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La Real Academia de la Lengua Española define al término rescindir, dándole el siguiente significado:

"Dejar sin efecto un contrato, obligación, etc."[32]

Esta palabra proviene del latín *rescindere* que quiere decir "rasgar".

Por rescisión, se entiende por tanto, la acción y efecto de rescindir, es decir de dejar sin efecto una obligación, adquirida a través de la celebración de un contrato o convenio.

---

[32] DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO CASTELL, Tomo 7, Edit., Castell, Madrid, Edición 1999, p. 1876.

El Dr. Guillermo Cabanellas, con respecto a la rescisión anota la siguiente definición:

> “Anulación. Invalidación. Privar de su eficacia ulterior, incluso con efectos retroactivos a una obligación o contrato.”[33]

El Dr. Manuel Sánchez Zuraty, define la rescisión de esta manera:

> "Rescisión.- anulación o invalidación de un contrato que causa la involución del estado de las cosas al tiempo inmediatamente anterior a la celebración del contrato".[34]

Esta definición guarda íntima coherencia con las que he señalado con anterioridad y nos agrega, en la definición las consecuencias o efectos de la "invalidación".

En todo caso , se debe ratificar que a pesar de la sencillez con que se presentan, tanto el término como la definición jurídica, el asunto no aparece muy claro y simple.

Analizando a la rescisión en los términos que se observa en nuestro derecho positivo privado, debo señalar que en primer lugar el Código Civil

---

[33] CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo VII, Edit., Heliasta S.R.L., Argentina, 2002, p. 177.

[34] SÁNCHEZ ZURATY, Manual, Diccionario Básico de Derecho, 1ra. Edición, Edit., Casa de la Cultura, Núcleo del Tungurahua, Ambato, 1989, p. 397.

no trae definición específica sobre lo que constituye esta entidad jurídica denominada “rescisión”, por consiguiente, no tenemos una definición legal y expresa en relación con el significado legal exacto de este término.

Mi concepto personal sobre la rescisión en materia de derecho civil, es de que ésta constituye un derecho para reclamar la invalidación de un acto o contrato, consignado por el ordenamiento jurídico en favor de la parte perjudicada por dicho acto o contrato cuando adolezcan de vicios que produzcan nulidad relativa, o sea en el caso de que exista una afectación a la libre voluntad de las partes.

Reitero entonces, en el concepto de que la rescisión es la vía jurídica prevista en la ley para dejar sin efecto los contratos que adolezcan de algún vicio que afecte en lo esencial a la validez o al concepto de justicia y equidad con respecto a los derechos de las personas que intervienen en una relación contractual.

Es en definitiva el mecanismo legal a través del cual es posible dejar sin efecto, un contrato que esté afectado por la existencia de algún vicio que ocasione perjuicios a las personas que intervinieron en su celebración, un remedio legal contemplado en la norma jurídica a objeto de que no se cometan injusticias que afecten los intereses de las partes que participan en el contrato.

4.2. MARCO DOCTRINARIO.

4.2.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA COMPRAVENTA.

De la concepción del contrato de compraventa, puntualizada al inicio del marco conceptual, se puede inferir, que las características esenciales de este contrato de compraventa son que es: bilateral, oneroso, sinalagmático, consensual, y formal. Veamos a continuación en qué consisten estas características, a criterio del autor ecuatoriano Juan Larrea Holguín, cuyo criterio doctrinario se ha considerado para este subtema:

> "ES BILATERAL. La bilateralidad de la compraventa no se desvirtúa en los casos de "policitatio", es decir, de oferta general al público, dejando abierta la posibilidad de que alguien acepte y con su consentimiento perfeccione la compraventa. Esto se efectúa actualmente, incluso por medios mecánicos: máquinas expendedoras automáticas, con listas de precios, o almacenes mecanizados en los que no hay relación personal directa entre vendedor y comprador.
>
> Tampoco deja de ser bilateral el contrato cuando alguien compra para un tercero; en este caso se complica la relación jurídica con una representación legal (como cuando un padre compra para el hijo de familia a quien representa), o con un mandato o agencia de negocios. En el último supuesto, se requiere la confirmación del beneficiario de la compara, ya que el agente oficioso carecía de poder para actuar en su nombre. En último término, las partes son siempre dos y no más de dos: vendedor y comprador. Desde luego, la pluralidad de vendedores o de compradores no altera en

> nada esta característica, pero si da lugar a complicadas cuestiones en torno a la responsabilidad y a las acciones judiciales que en algunos casos son divisibles y en otros no”[35].

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

La segunda característica, que se había mencionado es de que el contrato debe ser oneroso, sobre esto se ha recopilado la siguiente referencia doctrinaria.

> “La necesidad de que exista un precio por el cual se compra la cosa, hace de este contrato de carácter oneroso, y precisamente lo diferencia por ello de la donación. Cuando el precio no se paga en

[35] LARREA HOLGUÍN, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Volumen 7, Contratos 1, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2001, pág.16-17.

> dinero sino íntegramente con otra cosa, o por lo menos en su mayor parte con otra u otras cosas, deriva en permuta; pero tanto la compraventa como la permuta son títulos onerosos. Esta característica tiene mucha importancia para la regulación de lo relativo a los vicios redhibitorios y a la lesión enorme así como para la asignación misma de las cosas a uno u otro patrimonio, en el caso de las personas casadas, ya que a la sociedad conyugal ingresan las cosas adquiridas a título oneroso durante la vigencia de la sociedad. Finalmente, tiene trascendencia en materia tributaria"[36].

El contrato de compraventa, es oneroso entonces porque para su perfeccionamiento se hace necesario el pago del precio por parte del comprador, este precio puede ser cancelado en dinero, o también con otra cosa, caso en el cual la negociación recibe el nombre de permuta. Es importante la aclaración que se hace en la cita, que el pago de un precio, es el elemento diferenciador de la compraventa, con otros contratos como la donación, en el cual la entrega de la cosa, se hace sin retribución alguna, o es gratuita.

La onerosidad de la compraventa, es la característica contractual que guarda relación con la lesión enorme, pues esta tiene que ver con una inadecuada valoración respecto del precio de la cosa objeto del contrato, además es muy importante esta peculiaridad de la compraventa por la relación que tiene con la determinación de la capacidad patrimonial de quien posee bienes.

---

[36] LARREA HOLGUÍN, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Volumen 7, Contratos 1, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2001, pág.17.

Otra importante característica del compraventa, es de que es un contrato de naturaleza conmutativa, veamos en qué consiste esto.

> "La compraventa es conmutativa o sinalagmática, es decir que cada una de las partes se obliga en virtud de la obligación recíproca de la otra: la causa jurídica para el vendedor es la obligación del comprador de pagarle el precio, y la causa jurídica para el comprador consiste en la obligación del vendedor de transferir el dominio de la cosa. La reciprocidad de obligaciones guía toda la regulación equitativa de responsabilidades y de indemnizaciones que se deben las partes en caso de incumplimiento"[37].

La naturaleza conmutativa del contrato de compraventa, está entonces en el hecho de que a través de su celebración se adquieren obligaciones recíprocas entre vendedor y comprador, así el primero tiene la obligación de transferir al segundo el bien; y el comprador en cambio está obligado a pagar el precio que se ha pactado.

Sobre el consenso que debe existir entre las partes intervinientes en la celebración del contrato, versa la característica a la que se hace referencia enseguida.

> "El carácter consensual de la compraventa se ha impuesto en tiempos relativamente modernos, habiendo predominado anteriormente el considerar a la compraventa como un contrato real,

[37] LARREA HOLGUÍN, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Volumen 7, Contratos 1, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2001, pág.17.

> que se perfeccionaba por la entrega de la cosa, o como un contrato solemne”[38].

Es consensual la compraventa, porque para su celebración se requiere necesariamente la voluntad de las partes que intervienen en él, es decir de comprador y del vendedor, puesto que para la entrega de la cosa y el pago del correspondiente precio, es necesario el acuerdo previo sobre las condiciones de la negociación, el cual nace como reitero de la expresión del consentimiento voluntario de los intervinientes.

Finalmente se anota que el contrato de compraventa es formal o solemne, sobre este particular, se ha recopilado la siguiente cita doctrinaria:

> “En el derecho romano se extremó el formalismo y solamente fue cediendo paulatinamente, por obra de los pretores, y más tarde, de constituciones imperiales. En la edad media, en la edad moderna y hasta muy avanzada la contemporánea, la singular importancia económica asignada a los inmuebles ha hecho que se reserven especiales solemnidades para la compraventa de bienes raíces, mientras que se ha agitado la de los muebles. Sin embargo también los inmuebles se venden por simple consentimiento, según el sistema de algunos países, reservándose más bien la solemnidad para el cumplimiento de la compraventa de los inmuebles, esto es para la transferencia del dominio, tal sucede en Francia, Argentina, etc. En el Ecuador la compraventa de inmuebles debe hacerse por

[38] LARREA HOLGUÍN, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Volumen 7, Contratos 1, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2001, pág.18.

escritura pública, es decir, en forma solemne y la transferencia del dominio se produce por la tradición, que consiste en la inscripción en el Registro de la Propiedad”[39].

Como se puede observar el contrato de compraventa de acuerdo a lo previsto en nuestra legislación, es esencialmente solemne, es decir requiere estar elevado a escritura pública, e inscribirse en el correspondiente Registro de la Propiedad, acto éste que perfecciona la transferencia del dominio, es decir configura la tradición del bien objeto del contrato.

Las características que se han puntualizado son las que distinguen al contrato de compraventa, que como reitero es una de las formas contractuales de mayor aplicación en la sociedad ecuatoriana, lo que demanda que debe ser regulado en la mejor forma posible, en todos los aspectos que de su aplicación se derivan.

4.2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA LESIÓN ENORME.

Por tener relación directa con el trabajo investigativo, es necesario hacer una breve referencia acerca de los antecedentes históricos de la lesión enorme, como una institución jurídica que está directamente relacionada con el derecho a la propiedad.

---

[39] LARREA HOLGUÍN, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Volumen 7, Contratos 1, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2001, pág.18.

“Según el criterio tradicional la lesión constituía un vicio del acto, bajo el nombre de lesión enorme, cuando el daño excedía la mitad del valor entregado por el damnificado (*outre moitie*, en el francés antiguo). Cuando se vendía por 49 lo que valía 100.

El Derecho Romano primitivo no conoció el vicio de lesión en la compra-venta. Aun cuando luego el pretor concedió en ciertos casos el beneficio de *restitutio in integrum* respecto de los actos lesivos, la institución no aparece perfectamente definida hasta la época imperial, en que los emperadores Diocleciano y Maximiliano resolvieron que el vendedor de inmuebles lesionado en más de la mitad en el precio de la cosa estaba autorizado a pedir la rescisión de la venta.

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

En la antigua Roma, los juristas Dioclesiano y Maximiano trabajaron en la expedición de la Lex Secundae, en la cual consagran el principio en virtud del cual se produce una desproporción en la venta, con ocasión de la venta o compra de un bien por un valor que exceda o sea inferior a la mitad del justo precio. Posteriormente, el emperador Justiniano siguiéndolos impone la idea de la lesión enorme, limitándola para los inmuebles y solo por el vendedor.

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

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

El Código Napoleónico la edificó sobre la concepción que se trataba de un vicio de la voluntad, consistente en adquirir o vender por más

> o por menos, en cada caso, de una 7/12 del precio. No se excluyen los muebles como aparece del texto de la ley 8 de julio de 1907, modificada 10 de marzo de 1937, para efectos agrícolas (abonos, semillas, plantas. Igual sucede con los inmuebles y solo para el vendedor. Excluye las ventas aleatorias, aquellas efectuadas con autorización judicial y la expropiación por la administración pública.
>
> Don Andrés Bello se inspiró en el derecho romano pero la amplió al comprador en el Código Civil Chileno y excluyó los bienes muebles y las hechas por ministerio de la justicia.
>
> Nuestro Código Civil anterior a 1887 permitía la rescisión por lesión enorme pero con el adoptado por la ley 57 de 1887, se volvió a la exclusión de bienes muebles”.[40].

A partir de los antecedentes históricos antes mencionados, hay dos criterios aceptados en los diversos códigos del mundo para determinar si un acto es, o no lesivo.

El criterio objetivo, toma en cuenta el monto del daño. Por ejemplo que este represente la mitad del valor de la cosa, u otra proporción cuantiosa. El criterio subjetivo no se basa en la cuantía del daño, sino en las condiciones de la víctima del abuso, que lo colocarían en una situación de evidente dependencia o subordinación con respecto al que se benefició con el acto. Por ejemplo, una persona desesperada, que necesita vender un objeto de su propiedad para pagar una deuda, o para satisfacer sus necesidades básicas.

---

[40] BARROZ ERRÁZURIZ, Alfredo, Curso de Derecho Civil, Volumen 5, Edición Actualizada, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1999.

Los criterios antes expuestos han sido incluidos en la norma jurídica que regula la lesión enorme en el derecho civil ecuatoriano, y específicamente en el Código Civil, que como sabemos es de muy antigua data y no ha sufrido transformaciones drásticas en esta materia, en donde hasta hoy se mantiene como se ha venido reiterando en este trabajo investigativo, la exclusión de la lesión enorme en el caso de los bienes muebles.

4.2.3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA LESIÓN ENORME.

Sobre la naturaleza jurídica de la lesión enorme como un institución importante del derecho civil se ha recopilado la siguiente referencia, que aunque breve permite entender este tema.

> "Para el tratadista Valencia Zea, la lesión enorme es un vicio del consentimiento. Para el Derecho Romano era un vicio del consentimiento porque quien obra en estado de necesidad o error respecto del valor de la cosa no es libre de dar su consentimiento.
>
> La doctrina actual lo considera un vicio objetivo, por ruptura del equilibrio de las prestaciones y no por un vicio de la voluntad. En el proceso ordinario, por tanto no hay que probar que se estaba en un error respecto del precio o que la voluntad en general estaba viciada sino simplemente el valor real del bien por peritos, frente al valor de venta.
>
> Si se considerara un vicio sería extensible a todos los actos y contratos y si vemos solo aplica a la compraventa de inmuebles"[41].

[41] PARRAGUEZ RUIZ, Luis, Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, de los Contratos, Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, Loja-Ecuador, 2000, pág. 88.

Como podemos observar la lesión enorme es en realidad un vicio objetivo, que rompe el equilibrio entre las prestaciones mutuas que se hacen vendedor y comprador, más no consiste en un vicio de la voluntad. Pues lo que provoca la lesión enorme, es una inadecuada apreciación que cualquiera de las partes hace acerca del real valor del bien, recibiendo menos de lo que debe, o en su defecto pagando más de lo que realmente vale el bien objeto del contrato.

Conforme a lo anterior es preciso concluir que la naturaleza jurídica de la lesión enorme está en ser una figura jurídica a la que puede recurrir un comprador o vendedor para exigir que se rescinda un contrato de compraventa, cuando el valor del contrato difiere desproporcionadamente del valor real.

4.2.4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA RESCISIÓN Y DE LA ACCIÓN RESCISORIA.

La rescisión, como una de las instituciones jurídicas importantes del derecho civil, que permite encontrar solución a las afectaciones surgidas de la celebración de los contratos, fue incorporada desde los primeros ordenamientos jurídicos civiles como se puede observar en la reseña histórica que se desarrolla a continuación.

Alberto Pasapera Mora, desarrolla los siguientes comentarios acerca de la evolución histórica de la rescisión.

> "Los antecedentes más remotos de la rescisión podemos rastrearlos hasta el derecho romano. En principio, en el derecho romano, no existía ninguna acción para obtener la resolución del contrato, lo único que podía exigir el contratante incumplido era la ejecución forzosa. Sin embargo, existía también la "excepción de contrato no cumplido", que más que un medio de resolución de los actos jurídicos, es simplemente una excepción oponible en un procedimiento. De modo que las partes contratantes que sufrían el incumplimiento de un contrato no contaban con medio legal alguno para combatir esa circunstancia"[42].

De acuerdo con la referencia anterior, los antecedentes más antiguos de la rescisión están en el derecho romano, en donde inicialmente no existió una acción para lograr la resolución del contrato, por lo que lo único que se podía exigir era la ejecución forzosa, aún cuanto también podía recurrirse a aplicar la excepción de contrato no cumplido, que era una excepción aplicable al procedimiento. Por lo tanto no existía en realidad medio legal alguno para, demandar el incumplimiento del contrato por una de las partes intervinientes.

> "Más tarde, como defensa de los derechos del vendedor, se instauró la llamada "Lex Commisoria", la cual consistía en una cláusula que se incluía en los contratos de compraventa y que establecía que pasado cierto tiempo sin que el comprador pagara el precio de la cosa, el vendedor podía forzar el cumplimiento de la compraventa o dar por terminada irremediablemente la relación jurídica considerando la cosa como no vendida. Esta cláusula operaba *ipso iure*, esto es, para que el contrato se considerara rescindido, bastaba con el aviso, hecho por parte de la víctima del incumplimiento, de la intención de prevalerse de la cláusula, para

[42] PASAPERA MORA, Alberto, Breve Estudio Sobre la Rescisión, Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina, 2011, pág. 53.

que el contrato se resolviera de pleno derecho, sin necesidad de la intervención de ningún tipo de autoridad.

Estas dos características de la “Lex Commisoria” que anoté en el párrafo anterior, fueron los principales factores que produjeron que las ideas sobre la naturaleza jurídica del pacto comisorio y por ende de la rescisión se desviaran de su esencia original.

Durante la Edad Media, periodo donde el derecho canónico jugó un papel predominante en la regulación de las relaciones civiles, la integración del concepto de pacto comisorio continuó de la siguiente manera: las obligaciones contractuales se asumían no sólo ante la contraparte, sino, por medio del “juramento promisorio”, también ante Dios, haciendo competentes a los tribunales eclesiásticos, pero la mayor importancia de este “juramento” consiste en que las obligaciones contraídas de esa manera implicaban también la equidad, no tanto en las prestaciones como en el cumplimiento, podría decirse que el cumplimiento de una de las partes estaba, por virtud del juramento, tácitamente condicionado al cumplimiento de la otra. De modo que, la equidad en el cumplimiento significaba que para todos los contratos sinalagmáticos existía la facultad de la víctima de forzar la ejecución del contrato exigiéndolo ante el tribunal eclesiástico o bien pedir ante la misma instancia que se le relevase de su obligación.

En el derecho canónico, el pacto comisorio no operaba de pleno derecho, ya que había que acudir ante la autoridad eclesiástica para que decretara la resolución del contrato, adicionalmente la facultad rescisoria se concedía ambas partes y para el caso de cualquier tipo de contrato bilateral”[43].

Al iniciar el párrafo anterior, se habla de la instauración de la Lex Comisoria, según la cual, si el comprador no pagaba el precio pactado por

[43] PASAPERA MORA, Alberto, Breve Estudio Sobre la Rescisión, Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina, 2011, pág. 53.

la cosa, pasado cierto tiempo, el vendedor podía forzarlo a cumplir, o en su defecto dar por terminada la relación jurídica, y dar como no vendida la cosa objeto del contrato. En este caso no era necesaria la intervención judicial, pues únicamente bastaba el aviso, hecho por la parte afectada por el incumplimiento.

Más tarde en la Edad Media, se integró, como dice el autor citado, un nuevo concepto del pacto comisorio, el cual tenía que ver con la instauración del juramento promisorio, que consistía en una promesa ante Dios respecto del cumplimiento del contrato, la omisión en la obligación de cumplir lo pactado podía ser juzgada entonces por los jueces eclesiásticos, esto cobra cierta importancia por cuanto es una garantía para que se cumpla lo acordado en el contrato. En este caso se incorporaba ya, dentro de los contratos sinalagmáticos, como es el caso de la compraventa, la facultad del agraviado, para exigir el cumplimiento del contrato ante el tribunal eclesiástico, o recurrir a esta instancia para solicitar que se le libre de su obligación, frente al incumplimiento de la otra parte. El párrafo final de la cita, permite establecer que en el derecho canónico, la autoridad eclesiástica tenía la potestad para resolver el contrato, pues la facultad para plantear la acción rescisoria se concedía a las dos partes y era aplicable a cualquier tipo de contrato bilateral.

> “Finalmente los autores franceses, principalmente Dumoulin, Pothier y Domat, fueron los que terminaron de darle forma al pacto

> comisorio atribuyéndole algunas de las características que hoy en día tiene, las cuales son una mezcla entre las ideas romanas y las medievales.
>
> En el Código de Napoleón el pacto comisorio se reguló como una condición resolutoria que, aun cuando no se expresara, se entendía incluida en los contratos bilaterales e implicaba que la víctima del incumplimiento estaba facultada para pedir la ejecución forzosa o bien la rescisión, pero siempre ante la autoridad jurisdiccional, es decir, el pacto comisorio se convirtió en una cláusula necesaria de los contratos sinalagmáticos, la cual para surtir efectos requería (y en mi opinión requiere) la intervención de la autoridad jurisdiccional.
>
> A pesar de haber realizado la concentración de las ideas sobre la resolución por incumplimiento, el Código Napoleónico acogió una idea errónea respecto de la naturaleza del pacto comisorio: lo reglamentó como una condición resolutoria y le dio esta naturaleza, idea con la que no comulgo. El Código Napoleónico influenció otros ordenamientos civiles alrededor del mundo, entre ellos los códigos civiles latinoamericanos, en donde se incluyó la rescisión con las mismas características antes mencionadas”[44].

La referencia, permite establecer que fueron autores franceses quienes finalmente terminaron de dar forma a la lesión enorme, atribuyéndole las características que hoy tiene, las cuales en todo caso son resultado de una mezcla entre ideas romanas y medievales.

En el cuerpo de leyes conocido como Código de Napoleón se incorporó en los contratos bilaterales una condición, por la cual la víctima de incumplimiento, estaba en la facultad de pedir la rescisión, ante la autoridad judicial, incluso el pacto comisorio se convirtió en una cláusula necesaria de todos los contratos sinalagmáticos.

---

[44] PASAPERA MORA, Alberto, Breve Estudio Sobre la Rescisión, Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina, 2011, pág. 54.

La situación anterior, que como reitero constaba ya en el Código Napoleónico sirvió de influencia para que en los diferentes ordenamientos civiles, vigentes en el mundo, y entre ellos los latinoamericanos.

En el caso del Ecuador, la rescisión fue incorporada desde los primeros tiempos de la legislación civil ecuatoriana, sin embargo pese a la evolución social, económica y jurídica, no ha tenido cambios radicales en su estructura, lo cual hace imprescindible la revisión de las normas legales que la regulan a objeto de que esta institución jurídica se convierta en una garantía efectiva para el derecho a la propiedad, que es fundamental para el desarrollo individual de las personas, sí como del colectivo social, he allí entonces la necesidad de plantear modificaciones serías y oportunas en este ámbito.

4.3. MARCO JURÍDICO.

4.3.1. LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

La Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, numeral 26, reconoce a todos los ecuatorianos:

> “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”[45].

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

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

Con el desarrollo de los principios constitucionales, la propiedad ha alcanzado un reconocimiento vital e indispensable como derecho del buen vivir que permite la existencia de diferentes tipos o clases de propiedades, en una primera aproximación el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece que:

> “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.”[46]

---

[45] CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2011, pág. 47.

[46] CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2011, pág. 77.

El derecho de propiedad que reconoce la Constitución no es otro que la facultad que tiene una persona sobre la cosa, de aquella voluntad exclusiva y perpetua del propietario de disponer del bien sin más limitaciones que las que la Ley impone, sin embargo la propiedad de acuerdo a normativa jurídica citada, se encuentra divida en diferentes formas o tipos que tienen la siguiente aplicación jurídica.

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

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

La propiedad comunitaria hace referencia a los bienes que forman parte del patrimonio indígena y que son reconocidos por la Constitución como territorios inalienables, imprescriptibles, inembargables. La propiedad comunitaria basa su accionar en un complejo marco jurídico que va desde

el cuidado y la conservación de la tierra así como su componente de dominio caracterizada a favor de los comuneros que poseen la propiedad a título de la comuna y no de uso particular.

La propiedad estatal hace referencia a los bienes inmuebles que son de propiedad exclusiva del Estado, que no están comprendidos al uso público sino que el Estado como titular de aquellos bienes se reserva su derecho de dominio para su administración y utilización para el desarrollo nacional. La propiedad estatal la encontramos en el petróleo, minas, etc.

La propiedad asociativa es aquella que pertenece a un grupo de personas que ha aportado económicamente para la conformación y agrupación de bienes en unidad compleja y autogestionaria. La propiedad asociativa la encontramos en los proyectos de vivienda.

La propiedad cooperativa viene a ser una variante de la propiedad colectiva, en la cual todos sus socios ponen de común todo tipo de bienes sean estos bienes muebles e inmuebles para que de acuerdo a la Ley se proceda a su explotación social y mercantil con el objetivo de obtener ganancias económicas y utilidades a sus socios.

La propiedad mixta es aquella que se constituye con bienes del sector privado y bienes del sector público que son estratégicamente unidos por el Estado para orientar su uso a la producción mercantil, industrial, agropecuaria y alimentaria.

La propiedad mixta es un régimen jurídico complejo que entrelaza las relaciones de organización y administración entre el Estado y los particulares.

4.3.2. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO CIVIL.

Nuestro Código Civil en su Art. 599 reconoce a los bienes corporales como susceptibles de dominio. Expresando también que la propiedad separada del goce de la cosa se denomina mera o nuda propiedad.

En el Art. 600 del Código Civil se señala:

> "Sobre las cosas incorporales hay también una especie de propiedad. Así el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo"[47].

Lo que determina la propiedad sobre los derechos personales, que aun cuando no son bienes corporales, mantienen una relación de propiedad con su titular. Se hace también alusión como especie susceptible de propiedad al producto del talento o del ingenio, señalando que éstos pertenecen a sus autores.

---

[47] CÓDIGO CIVIL, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2011, pág. 87.

En el Art. 602 del Código Civil se excluye del dominio y de facultad de apropiación a los bienes comunes a todos los hombres, como el alta mar, por ejemplo, y expresamente se establece que "ninguna nación, corporación o individuo tiene derecho a apropiárselas"[48], es decir estos bienes no son susceptibles de apropiación.

4.3.3. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO.

Según las normas del Código Civil ecuatoriano, que fueron enunciadas al referirnos a la concepción jurídica del contrato de compraventa, se determina claramente los requisitos y caracteres, según los cuales ésta no es otra cosa que un acuerdo perfecto de voluntad sin formalidad, bilateral sinalagmático perfecto en el que engendra obligaciones recíprocas, teniendo en cuenta que el comprador debe pagar un precio convenido y el vendedor entregar la posesión de la cosa, es oneroso, conmutativo, de buena fe y siendo necesario la capacidad y el consentimiento de las partes.

El precio, que se fija como un importante elemento de la compraventa, debe ser cierto quiere decir que es determinado o

[48] CÓDIGO CIVIL, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2011, pág. 87.

determinable, verdadero o sea serio y no simulado y justo que no es otra cosa que estar en relación con el valor de la cosa que se enajena.

Es necesario mencionar en el contrato de compra venta sobre las obligaciones tanto del comprador como del vendedor. El primero tiene la obligación de pagar el precio, transferir la propiedad del dinero en lugar y plazo determinado en el contrato o luego de la celebración, de lo contrario no puede exigir la entrega de la cosa.

Si la cosa se perdía o deterioraba por caso fortuito quedaba a cargo del comprador siempre que el vendedor no hubiera actuado con dolo o culpa, pero si la cosa se hubiera perdido por un acto emergente de la autoridad estatal, como la expropiación el vendedor debe devolver el dinero.

El vendedor en cambio, debe entregar la cosa objeto de la venta, con todos sus accesorios, para que adquiera la posesión de ella y pueda gozar como un verdadero propietario. De garantizar al comprador por la evicción, vicios jurídicos de la cosa como por ejemplo en la compra venta de un bien inmueble en la que el vendedor tiene que entregarla libre de gravámenes para que este no sea despojado de la cosa adquirida, que tratándose de una evicción total, el vendedor debe pagar al comprador el valor de la cosa.

4.3.4. LA LESIÓN ENORME Y SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ECUADOR.

De los elementos descritos al referirnos a la concepción jurídica establecida en el Código Civil, see puede decir, que para el derecho ecuatoriano hay lesión enorme tanto para el vendedor como para el comprador, cuando el bien materia de la transacción ha sido comprado en más del doble del justo precio o cuando el bien ha sido vendido en menos de la mitad del justo precio.

Nuestro Código Civil, agrega que, como no puede ser de otra manera, el justo precio se refiere al tiempo del contrato, situación que no podía ser de otra manera, puesto que para establecer si hubo lesión enorme deben considerarse las condiciones socioeconómicas vigentes al tiempo en que se efectuó el contrato de compraventa, caso contrario no existiría un elemento que permita configurar efectivamente si existe o no perjuicio para una de las partes.

El Código Civil ecuatoriano en el segundo inciso del Art. 1829 aclara que el “justo precio se refiere al tiempo del contrato”. Aclaración que me parece indispensable en una sociedad con evidentes síntomas de colapso económico producido por efecto de la intensiva aplicación del modelo económico neoliberal que viene afectándonos ostensiblemente desde el

año 1984. Este caos y variabilidad económica constante, que incluso nos ha llevado a un radical cambio monetario del sucre al dólar de los Estados Unidos de América en una proporción de uno a veinticinco mil, eventualmente hubiera podido dar lugar a un sinnúmero de reclamaciones judiciales por lesión enorme por todos los negocios de inmuebles que se hicieron en los últimos días de vigencia del sucre como moneda oficial y en los primeros días de imperio del dólar norteamericano como moneda oficial.

Se produjeron muchos casos donde una persona por ejemplo en el mes de diciembre del año 1999 vendía una casa en ciento veinticinco millones de sucres que representaban cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, y este bien inmueble por efecto de la terrible hiperinflación que en pocos días supero al 685%, alcanzaba en el mes de enero del año dos mil, un valor en el mercado nacional que en todo caso superaba los treinta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, pudiéndose observar que el precio al que fue vendido dicho inmueble era muy inferior incluso a la mitad del justo precio catalogada unos días más adelante.

De allí la enorme importancia de lo que dispone el Art. 1829 del Código Civil en cuanto a que el justo precio será considerado al tiempo de formalización del contrato.

4.3.5. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR LESIÓN ENORME EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO CIVIL ECUATORIANO.

Es importante iniciar el estudio de las disposiciones pertinentes del Código Civil ecuatoriano, respecto a la rescisión, mencionando que el Art. 1829 del Código Civil no limita expresamente la acción rescisoria a los bienes inmuebles, ello ocurre en virtud de la disposición que contiene el Art. 1831 del Código Civil.

De igual manera, se excluye de la posibilidad de acción rescisoria en el caso de la venta de bienes inmuebles que se hubieren hecho por el ministerio de la Ley, es decir, de aquellas ventas forzadas que se encuentran previstas en nuestro ordenamiento jurídico, donde los órganos competentes de la función judicial proceden a embargar un bien y luego lo someten a un proceso de remate, donde como sabemos de no presentarse oferentes en el primer señalamiento que se hace sobre la base del justo precio, en los posteriores señalamientos se aceptan ofertas por valores inferiores al justo precio, hasta venderse el inmueble de no haber oferentes, en virtud de las ofertas existentes, aún que estas lleguen al cincuenta por ciento del precio que los respectivos peritos han señalado como justo.

El esencial problema jurídico, que desde mi punto de vista, se puede identificar en la normatividad de la rescisión por lesión enorme en nuestro derecho positivo civil, radica en que este tipo de acción se reserva exclusivamente para los contratos de compra-venta celebrados en relación con bienes inmuebles, excluyendo de tal posibilidad a los bienes muebles, donde como es natural, tanto el vendedor como el comprador están expuestos a sufrir lesiones patrimoniales por efecto de precios alejados de la realidad o de los valores económicos que un determinado bien representa en los mercados, es decir, del justo precio.

El Art. 1831 del Código Civil, que comprende dicho principio, señala:

> "Art. 1831.- No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia."[49]

Es clara esta disposición legal en cuanto a señalar de manera expresa la exclusión de los bienes muebles de la acción rescisoria por lesión enorme, como también lo hace con las ventas de todos aquellos bienes (muebles o inmuebles) que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia.

Ahora bien, esta injusta exclusión que sufren por efecto del Art. 1831 del Código Civil tanto vendedores como compradores de bienes muebles

[49] CÓDIGO CIVIL, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2011

que en todo caso están expuestos a sufrir daños patrimoniales, es decir, vinculados directamente con su derecho esencial a la propiedad, resulta contraproducente con algunos señalamientos que realiza al respecto la Constitución de la República del Ecuador, especialmente en lo que atañe a disposiciones como las siguientes:

El Art. 66, numeral 26, que reconoce como un derecho civil de las personas en el Ecuador, el derecho a la propiedad. El daño patrimonial que puede causar la lesión enorme sea al comprador o al vendedor, definitivamente que afecta a esta garantía esencial.

El Art. 76, numeral 1, del texto constitucional señala que corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes, y consecuentemente los ciudadanos pueden obtener de ellas la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, sin que en caso alguno quede en indefensión. Entonces, ¿en virtud de que norma específica del derecho positivo privado puede comparecer el vendedor o el comprador que ha sufrido lesión enorme en la compra-venta de un bien mueble ante los órganos judiciales competentes para demandar la rescisión del contrato en virtud de dicho vicio, y salvaguardar de esta manera su patrimonio?. Definitivamente sus derechos e intereses quedan en este caso en estado de indefensión. Aunque a alguien se le puede

ocurrir que el consumidor perjudicado por la compra-venta de un bien mueble puede acudir en virtud de la Ley de Defensa del Consumidor ante el señor Defensor del Pueblo, debe señalarse que para todos es muy conocido que dicha autoridad no goza de las disposiciones pertinentes que le otorguen poder coercitivo para proteger con efectividad los derechos de las personas, y lo que más, como veremos más adelante, la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor no señala de manera expresa la posibilidad de rescisión de un contrato de compra-venta por lesión enorme.

Se vulnera también el derecho de propiedad en cuanto señala el Art. 321 de la Carta Política que, el Estado ecuatoriano reconoce y garantiza el derecho de propiedad en todas sus formas. Entonces, pese a que se reconoce el derecho a la propiedad, no se lo garantiza debidamente en cuanto se limita la posibilidad de demandar rescisión de contrato por lesión enorme de manera exclusiva para los bienes inmuebles, imposibilitando a quienes han sufrido lesión enorme en la compra-venta de un bien mueble para reclamar de la justicia la restitución de su derecho en aras de garantizar efectivamente su derecho a la propiedad, evitando de esta manera que las personas sufran ingentes daños patrimoniales.

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA.

He considerado oportuno para concluir los referentes teóricos, que integran la Revisión de Literatura, relacionada con los aspectos que tienen

una relación directa con la problemática, hacer un breve análisis acerca de la forma en que se ha legislado, acerca de la rescisión del contrato de compraventa en otros ordenamientos jurídicos, para ello se ha recurrido a revisar los siguientes cuerpos legales.

CÓDIGO CIVIL DE BOLIVIA.

En la legislación boliviana se contempla la posibilidad de rescisión de los contratos, por efecto de la lesión, como se puede observar en el artículo siguiente:

> **"Artículo 561.- (RESCISION DEL CONTRATO POR EFECTO DE LA LESION)**
>
> I. A demanda de la parte perjudicada es rescindible el contrato en el cual sea manifiestamente desproporcionada la diferencia entre la prestación de dicha parte y la contra-prestación de la otra, siempre que la lesión resultare de haberse explotado las necesidades apremiantes, la ligereza o la ignorancia de la parte perjudicada.
>
> II. La acción rescisoria sólo será admisible si la lesión excede a la mitad del valor de la prestación ejecutada o prometida"[50].

De acuerdo con la disposición citada, los contratos pueden rescindirse, previa demanda incoada por quien ha sufrido el perjuicio, si se demuestra una desproporción entre la prestación que hace el actor, y la que recibe de parte del demandado.

---

[50] www.indicep.org/leyes2/Ley%20**Codigo**%20**Civil**%20Bolivia.pdf

Un requisito que se exige en la primera parte de la disposición, para la procedencia de la demanda de rescisión por lesión, es que ésta haya sido el resultado de la explotación de las necesidades apremiantes, la ligereza o la ignorancia de la parte perjudicada.

Esta situación no está contemplada en la legislación ecuatoriana, sin embargo hay una similitud entre ésta y el Código Civil de Bolivia, se acepta la posibilidad de demandar la rescisión por lesión enorme, aun cuando los motivos establecidos para la procedencia de la acción son diferentes.

Otro de los requerimientos que establece la segunda parte de la disposición tiene que ver con el hecho, de que la lesión que se produce a la parte afectada, exceda a la mitad del valor de la prestación ejecutada o prometida, cuando se verifica esto es procedente la incoación de la correspondiente demanda de rescisión del contrato.

En la legislación boliviana, no se reconoce la lesión como un vicio que pueda afectar a todos los contratos, por este motivo expresamente se excluya algunos contratos de este régimen, como se puede observar a continuación.

“Artículo 562.- (CONTRATOS EXCLUIDOS DEL REGIMEN DE LA LESION).

Quedan excluidos del régimen de la lesión:

1) Los contratos a título gratuito.
2) Los contratos aleatorios.
3) Las ventas judiciales, tanto forzosas como voluntarias.
4) Los demás casos expresamente señalados por la Ley”[51].

Como podemos observar en los contratos que se consideran excluidos del régimen de la lesión, en la legislación boliviana no se hace referencia a aquellos que tiene por objeto la compraventa de bienes inmuebles, por lo que en Bolivia, sería absolutamente procedente la rescisión por lesión enorme en este tipo de contratos, situación que no está prevista en cambio en la legislación vigente en el Ecuador.

CÓDIGO CIVIL DE EL SALVADOR

En la legislación civil salvadoreña, lo relacionado a la rescisión por lesión enorme se regula de una forma concreta, en el artículo que se cita a continuación.

> **“Art. 1686.-** El contrato de venta podrá rescindirse por causa de lesión enorme, cualquiera que sea la clase de bienes sobre que recaiga”[52].

De acuerdo a lo previsto en el artículo anterior, la acción por rescisión a causa de una lesión enorme, es aplicable al contrato de

[51] www.indicep.org/leyes2/Ley%20**Codigo**%20**Civil**%20Bolivia.pdf
[52] http://www.csj.gob.sv/leyes.nsf/edOpenDocument

compraventa, sin que obste para ello la clase de bienes sobre las que recae dicho contrato.

Por lo tanto en la legislación salvadoreña, se contempla también la posibilidad de rescindir el contrato de compraventa, aduciendo la existencia de lesión enorme, tanto en bienes muebles como inmuebles, situación que hace diferente a la legislación de ese país, en relación con la ecuatoriana, que únicamente permite la rescisión por lesión enorme en el caso del contrato de compraventa de bienes muebles, excluyendo absolutamente la posibilidad de aplicarla para el caso de bienes inmuebles.

CÓDIGO CIVIL DE GUATEMALA.

En la legislación guatemalteca, se ha legislado también acerca de la rescisión en la compraventa, en este caso sobre la temática que nos interesa, se establece lo siguiente:

> "ARTÍCULO 1851. La rescisión voluntaria de la venta sin pacto especial previo, solamente puede hacerse dentro del año de la celebración del contrato, si se tratare de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos y dentro de los seis meses, si se tratare de otros bienes"[53].

De acuerdo a la norma anterior, la rescisión de la venta, puede hacerse dentro de un año contado desde la celebración del contrato,

[53] www.biblio3.url.edu.gt/Libros/2011/codigo.pdf

cuando se trata de bienes inmuebles o derechos reales sobre esta clase de bienes; y dentro de los seis meses contados a partir de la celebración del contrato en tratándose de otras clases de bienes.

A través de la norma anterior la legislación de Guatemala, deja abierta la posibilidad de que pueda intentar la rescisión de la venta de bienes muebles, observando para ello el plazo de seis meses, desde que se celebró el correspondiente contrato.

Por lo tanto la legislación de Guatemala, a diferencia del Código Civil ecuatoriano, permite la posibilidad de intentar la acción de rescisión del contrato de compraventa de bienes inmuebles, situación que debería ser asimilada también en el ordenamiento jurídico civil de nuestro país, por las diferentes consideraciones que oportunamente se han planteado en este trabajo.

CUADRO COMPARATIVO SOBRE LA REGULACIÓN DE LA RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES

ECUADOR	BOLIVIA	EL SALVADOR	GUATEMALA
Art. 1831 del Código Civil: No habrá rescisión por lesión enorme en la venta de bienes muebles	Art. 562 del Código Civil: No excluye la rescisión por lesión enorme en la venta de bienes muebles.	Art. 1686 del Código Civil: La compraventa puede rescindirse cualquiera sea la clase de bienes sobre los que recaiga.	Art. 1851.- La rescisión de la venta puede hacerse en seis meses si se trata de bienes muebles.

5. MATERIALES Y MÉTODOS.

5.1. MATERIALES.

En todo trabajo de investigación es necesario el empleo de materiales que permiten el desarrollo de cada una de sus fases, así en el presente estudio se hizo uso de los siguientes:

- Computadora.
- Impresora.
- Calculadora.
- Papel bond y papel periódico.
- Material de escritorio.
- Libros.
- Textos legales.
- Revistas.
- Internet.

5.2. MÉTODOS.

Para la ejecución de esta investigación se empleó el método científico, como método general, puesto que se utilizaron además los procesos de inducción y deducción que permitieron elaborar de adecuada

forma tanto la parte teórica de la investigación como lo relacionado al análisis de la información obtenida en el trabajo de campo.

5.3. TÉCNICAS.

Como técnicas para la ejecución de la investigación, se recurrió a la elaboración de fichas bibliográficas y nemotécnicas, a través de las cuales fue posible recoger los criterios doctrinarios y jurídicos en relación con el tema investigado, a la vez que recopilar los referentes que fueron más propicios para hacerlos constar en la parte teórica del trabajo.

Para la investigación jurídica de campo se empleó la técnica de la encuesta que fue aplicada a un número de treinta profesionales del derecho, a través de un cuestionario que se orientó de manera principal a recabar el criterio de ellos sobre el tema investigado, en similar forma se realizó el planteamiento de cinco entrevistas a personas que por su experiencia profesional tienen una relación directa con la problemática estudiada.

5.4. PROCEDIMIENTOS.

Los resultados de todo el trabajo teórico y de campo realizado, se compilan en el presente informe final, donde para el reporte de los

resultados de la aplicación de las técnicas de investigación se emplearon cuadros estadísticos y representaciones gráficas sencillas que permitieron observar adecuadamente los criterios analizados.

En base a los resultados obtenidos se procedió a realizar la respectiva comprobación de los objetivos y la contrastación de la hipótesis planteada, se presentaron las conclusiones y plantearon las recomendaciones que se consideran necesarias con la finalidad de superar la problemática investigada; finalmente se elaboró la propuesta de reforma que constituye el resultado final de todo el trabajo investigativo realizado.

6. RESULTADOS.

Es importante dentro de un trabajo de investigación jurídica, tener contacto con las personas que pueden dar fe acerca de la existencia de la problemática estudiada, en este caso a objeto de lograr este propósito se desarrolló el proceso de aplicación de técnicas de campo que se describe a continuación.

6.1. RESULTADOS DE LA ENCUESTA.

Conforme a la planificación metodológica desarrollada en el proyecto de investigación, se procedió a la elaboración de un formato de encuesta, que contiene cinco ítems, todos ellos planteando inquietudes directamente relacionadas con el problema investigado.

Una vez elaborado el formulario de encuesta, se procedió a reproducirlo, para posteriormente ser aplicado a un número de treinta profesionales del derecho, elegidos libremente al azar, de entre la población de abogados en libre ejercicio que laboran en la ciudad de Nueva Loja y Orellana, la aplicación se realizó de manera directa, lo que significó acudir personalmente hacia cada una de las oficinas profesionales y dependencias en las que laboran las personas que fueron encuestadas, este trabajo arrojó los resultados que se reportan en las páginas siguientes:

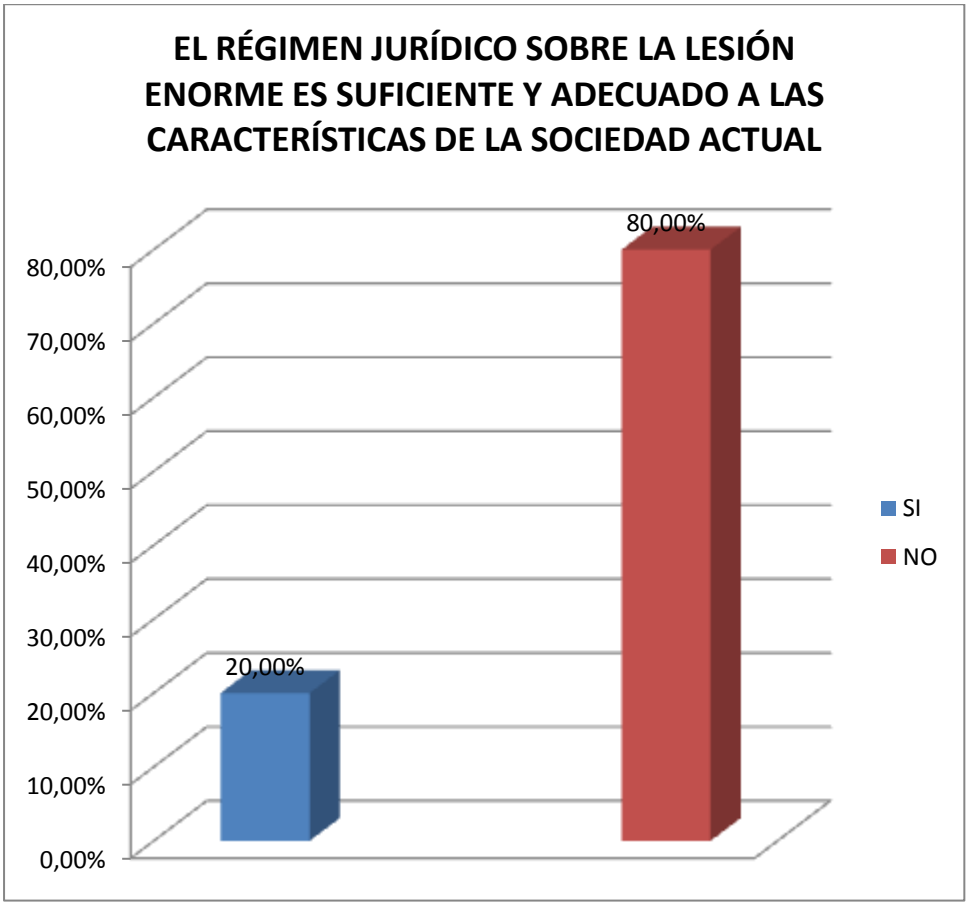
PRIMERA PREGUNTA: ¿El Régimen Jurídico Previsto en el Código Civil ecuatoriano, sobre la lesión enorme es suficiente y adecuado a las características actuales de la sociedad?

CUADRO No. 1

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	6	20.00
NO	24	80.00
TOTAL:	30	100.00

FUENTE: Aplicación de Encuestas
ELABORACIÓN: La Autora

REPRESENTACIÓN GRÁFICA No. 1



INTERPRETACIÓN:

De acuerdo con seis de los treinta profesionales que integran la población investigada, es decir el 20% de la misma, considera que el régimen jurídico establecido en el Código Civil ecuatoriano, respecto a la lesión enorme, es suficiente y adecuado a las características actuales de la sociedad ecuatoriana. Quienes dan esa respuesta al ser interrogados sobre la razón de su pronunciamiento, supieron manifestar criterios como los siguientes: El Código Civil contempla todas las situaciones jurídicas relacionadas con la lesión enorme; las disposiciones establecidas en la actualidad son suficientes y adecuadas a la forma en que se aplica la lesión enorme en el país; creo que las normas previstas en la actualidad regulan de manera correcta lo concerniente a la lesión enorme.

Existe, por otro lado el criterio mayoritario, manifestado por veinticuatro encuestados que corresponden al 80% del total de profesionales del derecho que integran la población investigada, quienes consideran que el régimen jurídico previsto en el Código Civil ecuatoriano, sobre la lesión enorme no es suficiente ni adecuado a las características actuales de la sociedad ecuatoriana. Estos encuestados justifican su respuesta dando criterios como los siguientes: las normas del Código Civil respecto a la lesión enorme no guardan relación con las características de la sociedad de hoy en día; el régimen jurídico de la lesión enorme resulta

insuficiente para proteger de manera adecuada el derecho a la propiedad; la legislación civil en general es demasiado antigua y por lo mismo no guarda una relación directa con las características socioeconómicas actuales; el régimen de la lesión enorme es incompleto y abstracto y por lo mismo está divorciado con la evolución que el derecho a la propiedad y otros temas relacionados con ella han adquirido en la actualidad.

ANÁLISIS:

Como podemos observar de acuerdo con los resultados obtenidos en esta pregunta la mayoría de las personas investigadas, manifiestan que las normas que actualmente regulan la lesión enorme en el Código Civil ecuatoriano, no guardan relación con las características actuales de la sociedad ecuatoriana.

Al desarrollar el análisis conceptual, doctrinario y especialmente jurídico de la lesión enorme observamos como las disposiciones que actualmente la regulan en el Código Civil, además de ser demasiado limitadas no tienen una relación directa con las características socioeconómicas que están presentes en la sociedad de hoy, por lo tanto es adecuado el criterio de quienes de forma mayoritaria, contestan la pregunta planteada, dando un respuesta negativa a la misma, pues como se dijo en su momento y como aceptan algunos encuestados, el régimen jurídico civil en muchas de sus disposiciones, no guarda una relación con las características de la sociedad a la que rige actualmente.

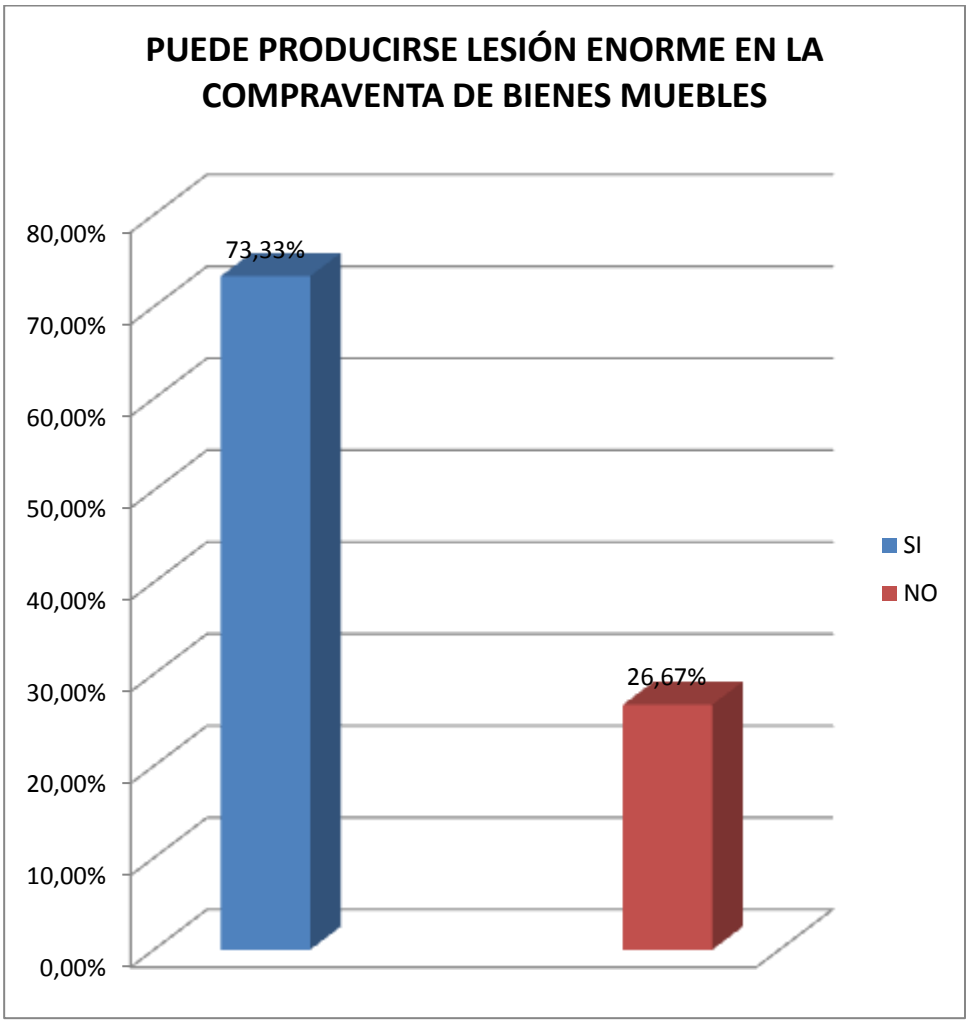
SEGUNDA PREGUNTA: ¿Considera Usted, que puede producirse lesión enorme, en el contrato de compraventa de bienes muebles?

CUADRO No. 2

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	22	73.33
NO	8	26.67
TOTAL:	30	100.00

FUENTE: Aplicación de Encuestas
ELABORACIÓN: La Autora

GRÁFICO No. 2



INTEPRETACIÓN:

Existen veintidós profesionales del derecho que participaron en la encuesta y que corresponden a un 73.33% de la población investigada, quienes consideran que si puede producirse la lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles. Estos encuestados para justificar su respuesta manifestaron criterios como los siguientes: en la compraventa de muebles puede darse también una inadecuada valoración respecto del justo precio del bien; hoy en día el valor que han alcanzado algunos bienes muebles, justifican la necesidad de considerar que en estos casos también puede producirse una lesión enorme; la comercialización de muebles es mucho más aplicada que la de inmuebles, de allí que existen más casos en que resultan perjudicados los intereses de vendedores y compradores a consecuencia de una inadecuada valoración de los bienes y del pago de cantidades ínfimas en relación con su precio real; la lesión enorme desde mi punto de vista puede provocarse también en muebles especialmente cuando la venta obedece a razones de fuerza mayor que son aprovechadas por el comprador para pagar cantidades irrisorias que no tienen relación con el valor real del bien.

Por otro lado tenemos la opinión de ocho profesionales del derecho que representa en 26.67% de la población total de treinta abogados en libre ejercicio que fueron encuestados, quienes manifiestan que no es posible que se produzca la lesión enorme en el caso del contrato de

compraventa de bienes muebles, ellos presentan como argumentos para justificar su respuesta los siguientes: los precios por lo que se hace la negociación de los muebles son inferiores a los inmuebles; esta situación no se encuentra prevista en nuestra legislación; la lesión enorme se concibe doctrinaria y jurídicamente como un vicio que puede afectar el contrato de compraventa de inmuebles; el Código Civil vigente de manera expresa excluye la posibilidad de demandar lesión enorme en el contrato de compraventa de inmuebles.

ANÁLISIS:

Como se puede observar existe un criterio considerablemente mayoritario de los encuestados en el sentido de que si puede producirse la lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles, quienes así piensan presentan algunos argumentos que de cierta forma fueron ya mencionados en varios apartados de este trabajo. En calidad de autora de la investigación, considero importantes los resultados en esta pregunta, porque confirman lo que se ha venido pronunciando en el sentido de que considerando los momentos actuales y las características socioeconómicas que están vigentes en la sociedad de hoy en día, si es posible que se produzca la lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles, especialmente por el alto valor económico que éstos han adquirido, ya que existen algunos casos en que un bien mueble supera de forma considerable el valor que tienen los inmuebles.

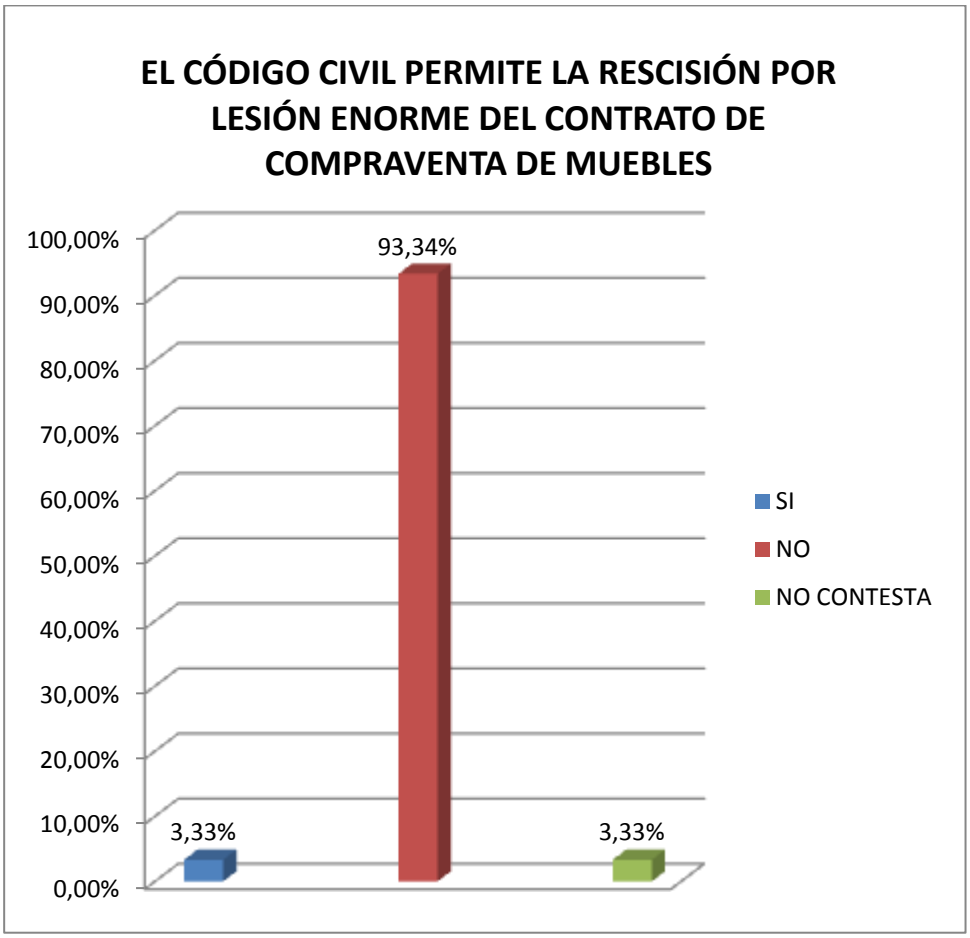
TERCERA PREGUNTA: ¿El Código Civil Ecuatoriano, permite la posibilidad de rescindir el contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme?

CUADRO No. 3

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	1	3.33
NO	28	93.34
NO CONTESTA	1	3.33
TOTAL:	30	100.00

FUENTE: Aplicación de Encuestas
ELABORACIÓN: La Autora

GRÁFICO No. 3



INTERPRETACIÓN:

Como podemos observar existe un encuestado, que representa el 3.33% del total de la población que fue investigada, quien manifiesta que la normativa vigente en el Código Civil ecuatoriano, si permite la rescisión por lesión enorme en la compraventa de bienes muebles, al pedirle que mencione el ¿por qué? de su respuesta, se abstiene de emitir un razonamiento sobre este particular.

Tenemos también la respuesta que aportan veintiocho encuestados que corresponden al 93.34% del total de profesionales que participaron en la realización de la investigación, quienes contestan negativamente la interrogantes, es decir que consideran que la normativa vigente en el Código Civil ecuatoriano, no permite la rescisión por lesión enorme en la compraventa de bienes muebles.

Al pedirles que manifiesten el ¿por qué? de su respuesta, supieron precisar criterios como los siguientes: El Código Civil expresamente determina que no se podrá aplicar la acción rescisoria por lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles; el criterio legislativo existente en la actualidad expresamente prohíbe que se plantea la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, argumentando la existencia de lesión enorme; las disposiciones civiles vigentes,

claramente impiden que se plantee la rescisión en el contrato de compraventa de bienes muebles.

Existe un encuestado, que representa el 3.33% del total de la población que participó de la encuesta, quien se abstiene de dar una respuesta concreta a la pregunta planteada, y no emite ningún pronunciamiento para justificar su abstención.

ANÁLISIS:

El pronunciamiento absolutamente mayoritario de parte de los profesionales del derecho en libre ejercicio que participaron de la encuesta es el de que de acuerdo con las norma establecidas en el Código Civil vigente, en la actualidad no es posible demandar la rescisión por lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles, estos criterios son justificados puesto que en el mencionado Código, se prevén claras disposiciones que determinan que no se podrá aplicar la rescisión en estos casos.

Por lo tanto se corrobora sobre la base del criterio de las personas encuestadas que el Código Civil ecuatoriano, actualmente no admite la posibilidad legal, de plantear la rescisión del contrato de compraventa de bienes inmuebles, alegando la existencia de una lesión enorme, que perjudique los intereses económicos del comprador o del vendedor según sea el caso.

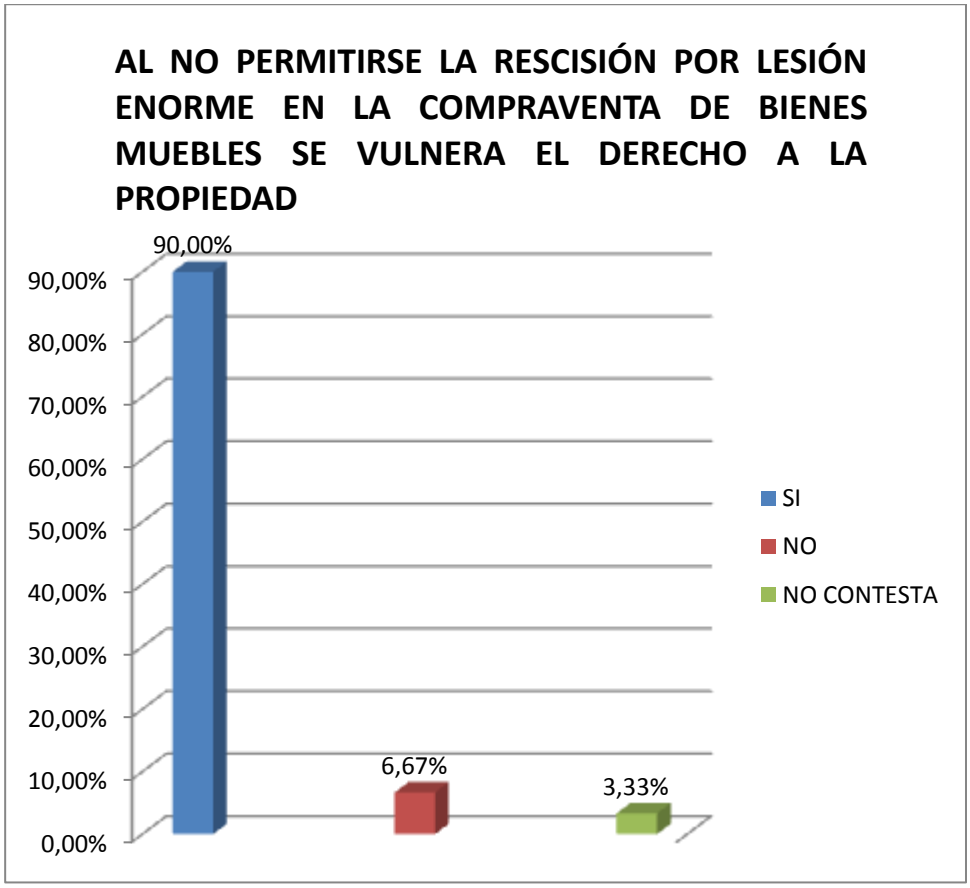
CUARTA PREGUNTA: ¿Al no permitirse en el Código Civil, la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme, se provoca una afectación al derecho a la propiedad reconocido en la Constitución de la República del Ecuador?

CUADRO No. 4

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	27	90.00
NO	2	6.67
NO CONTESTA	1	3.33
TOTAL:	30	100.00

FUENTE: Aplicación de Encuestas
ELABORACIÓN: La Autora

GRÁFICO No. 4



INTERPRETACIÓN:

Veintisiete encuestados que corresponden al 90% de la población investigada, al responder la pregunta que se les planteó manifiestan que al no permitirse la rescisión por lesión enorme en la compraventa de bienes muebles, se produce una afectación al derecho a la propiedad que está reconocido en la Constitución de la República del Ecuador. Estos encuestados sobre el ¿por qué? de su respuesta, supieron anotar criterios como los siguientes: al no pagarse el justo precio se afectan los intereses patrimoniales del comprador o del vendedor y al no haber lugar a la recisión se perjudica la vigencia del derecho a la propiedad; porque no se admite actualmente la lesión enorme en el caso de compraventa de bienes muebles con lo cual se afecta el derecho a la propiedad que está reconocido en la Constitución de la República; no hay una garantía efectiva del derecho de propiedad porque no es posible demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles alegando la existencia de lesión enorme; evidentemente al excluirse la rescisión por lesión enorme en la compraventa de muebles, si se produce esta vicio la persona afectada no puede concurrir ante los jueces de lo civil a exigir el reconocimiento del justo precio, consecuentemente se verá perjudicado en su legítimo derecho a la propiedad.

Existen por otro lado dos encuestados que corresponden al 6.67% de la población investigada, quienes consideran en cambio que al no

establecerse en la legislación civil ecuatoriana, la rescisión por lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles, no se perjudica el derecho a la propiedad que está reconocido en la Constitución de la República. Estos encuestados justifican su pronunciamiento argumentando razones como: la propiedad tiene otras garantías debidamente señaladas en el Código Civil; y, en la compraventa de bienes muebles no existe lesión enorme.

Existe un solo encuestado, que corresponde al 3.33% de la población investigada, el cual se abstiene de dar una respuesta a la pregunta planteada, y de igual forma omite dar un pronunciamiento que justifique su abstención.

ANÁLISIS:

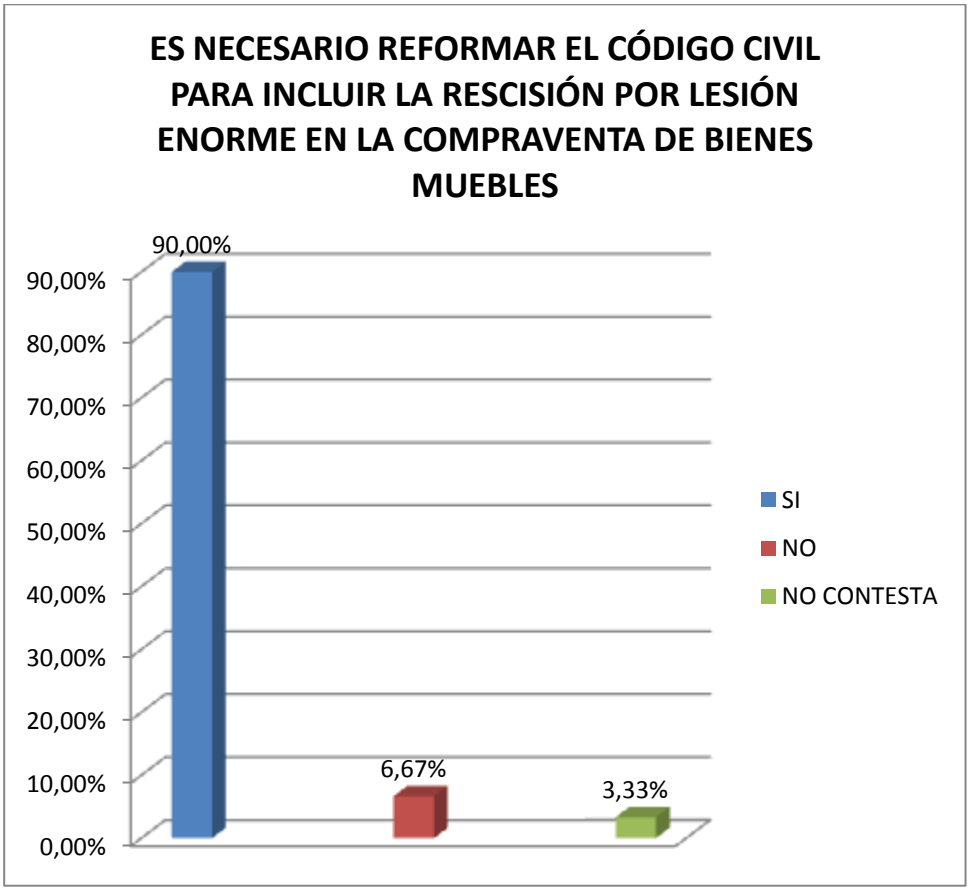
Como podemos observar es absolutamente mayoritario el criterio de los profesionales del derecho que participaron en la encuesta, que manifiestan que al no establecerse en el Código Civil ecuatoriano, la posibilidad de rescindir el contrato de compraventa de bienes muebles por haberse producido la lesión enorme se afecta el derecho a la propiedad, estas opiniones sirven para confirmar lo que se había venido mencionando en este trabajo en el sentido de que la falta de normas que regulen la rescisión por lesión enorme en la compraventa de bienes muebles, perjudica y pone en riesgo el derecho a la propiedad, tanto del comprador como del vendedor.

QUINTA PREGUNTA: ¿Considera Usted conveniente que se incluya una propuesta de reforma al Código Civil ecuatoriano, orientada a regular la posibilidad de demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme?

CUADRO No. 5

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	27	90.00
NO	2	6.67
NO CONTESTA	1	3.33
TOTAL:	30	100.00

GRÁFICO No. 5



INTERPRETACIÓN:

Veintisiete profesionales del derecho que participaron en la encuesta, o sea el 90% de la población investigada, manifiestan que sí sería conveniente que se incluya una propuesta de reforma al Código Civil ecuatoriano, con la finalidad de que se regule la posibilidad de demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme; estos encuestados para justificar su pronunciamiento, anotaron criterios como los siguientes: es necesario incluir la rescisión por lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles con la finalidad de proteger eficientemente el derecho a la propiedad; yo comparto que se plantee la reforma porque la legislación que regula la rescisión por lesión enorme debe ser actualizada, considerando el valor que hoy tienen los bienes muebles; la reforma es pertinente, ya que en algunos otros países del mundo, se contempla la posibilidad de demandar la rescisión por lesión enorme en la compraventa de bienes muebles; las normas establecidas en la Constitución de la República sobre el derecho a la propiedad, requieren que existan disposiciones de orden legal que las viabilicen, de allí entonces la necesidad de hacer las reformas pertinentes en el Código Civil ecuatoriano; sería conveniente que se realice la reforma en el sentido que Usted plantea con la finalidad de que se proteja eficientemente los derechos de las personas que intervienen en la celebración del contrato de compraventa de bienes muebles.

Existen dos encuestados, quienes contestan negativamente la interrogante, ellos representan el 6.67% de la población investigada, y manifiestan que no es conveniente el planteamiento de una reforma al Código Civil ecuatoriano, que esté orientada a regular la posibilidad de que se pueda demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles por lesión enorme, las razones de justificación son las siguientes: no es necesaria ninguna reforma porque las normas que existen en la actualidad son iguales; la lesión enorme únicamente puede ser demandada en el caso de compraventa de inmuebles, así lo señala de forma clara el Código Civil

Existe un solo encuestado que se abstiene de dar una respuesta puntual a la pregunta planteada, quien no puntualiza ningún justificativo para su abstención.

ANÁLISIS:

Los resultados obtenidos en esta pregunta, son absolutamente importantes por cuanto permiten confirmar que la opinión mayoritaria de las personas, profesionales del derecho que participaron en calidad de encuestados, es de que sería pertinente incluir una reforma al Código Civil, en el sentido de que se regule la posibilidad legal de plantear la acción rescisoria también respecto del contrato de bienes muebles, garantizando de esta manera, de forma eficiente el derecho a la propiedad, reconocido en la Constitución de la República del Ecuador.

6.2. RESULTADOS DE LA ENTREVISTA.

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

PRIMERA ENTREVISTA A JUEZ DE LO CIVIL DE ORELLANA

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

Es bien planteada la pregunta, puesto que las características socioeconómicas de la sociedad de hoy, han determinado que muchos bienes muebles, alcancen precios que son sumamente altos, situación ésta que en determinadas ocasiones, podría conducir a que se provoque la lesión enorme en perjuicio de alguna de las partes que intervienen en el contrato de compraventa de este tipo de bienes, que es mucho más común que el contrato de compraventa de inmuebles.

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

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, en la actualidad no es posible legalmente demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, alegando la existencia de lesión enorme. El Código Civil de manera expresa, excluye esta posibilidad, en el artículo 1831 de la actual codificación.

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

Cabe hablar de una afectación del derecho a la propiedad, en los casos en que el titular de la misma sufre algún perjuicio, en el caso analizado si se produce la celebración de un contrato de compraventa de bienes muebles, y esto da lugar a la afectación de los intereses de cualquiera de las partes intervinientes, es lógico que se está vulnerando el derecho a la propiedad reconocido en la Constitución de la República.

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

Yo estoy de acuerdo con que se incorpore la reforma, debo anotar para esto que han existido muchos eventos en los cuales se ha hablado ya

de este tema y de la necesidad de considerar la lesión enorme también en el caso de compraventa de bienes muebles, para que la parte afectada puede acudir a la acción rescisoria y hacer valer de esta forma sus derechos, garantizando seguridad jurídica en este aspecto, y atendiendo a la necesidad social de que las normas que integran el derecho civil ecuatoriano sean adecuadas a las características socioeconómicas que imperan en la sociedad actual.

COMENTARIO: Este entrevistado considera que si puede producirse lesión enorme en la venta de bienes muebles, pero que sin embargo no es posible demandar la rescisión del contrato de compraventa en este caso, produciéndose una afectación al derecho a la propiedad, que debe ser tutelado adecuadamente a través de una reforma, pues este tema ha sido motivo de algunos certámenes a nivel nacional.

SEGUNDA ENTREVISTA A NOTARIO DE NUEVA LOJA

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

La lesión enorme, desde mi punto de vista si puede darse también en el contrato de compraventa de bienes muebles, ya que en estos casos es posible que cualquiera de las partes acuda al engaño sobre la naturaleza de un bien, o las cualidades del mismo, así como también a

aprovecharse de la situación eventual de necesidad de cualquiera de los intervinientes, entonces reitero que de acuerdo con mi criterio si es factible que se produzca la lesión enorme en estos casos.

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

No hay en la actualidad la posibilidad legal de acudir ante los jueces competentes a demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles alegando la existencia de lesión enorme, esta situación es aplicable únicamente a la compraventa de bienes inmuebles.

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

Puede verse afectado el derecho de propiedad especialmente porque si una persona resulta afectada al no recibir el justo precio, o al no adquirir una cosa de acuerdo a las expectativas ofrecidas por la contraparte, es lógico que se afecta el derecho a la propiedad, al no tener la posibilidad de demandar la acción rescisoria como una forma de reparación al daño sufrido.

4. ¿Sería pertinente incorporar una reforma al Código Civil ecuatoriano, orientada a regular la posibilidad de demandar la

rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme?

Desde mi punto de vista muchas de las normas que regulan el derecho a la propiedad en el Código Civil ecuatoriano, no están acorde a las características actuales de la sociedad ecuatoriana, esto incide en que su normas no sean plenamente aplicables para garantizar los derechos de las personas, de allí que acepto la necesidad y la pertinencia de que se incorpore una reforma que tenga como finalidad incluir la posibilidad legal de demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme.

COMENTARIO: Este entrevistado cree que sí puede haber lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles, que actualmente o hay posibilidad legal de demandar la rescisión de estos contratos, y que si puede verse afectado el derecho a la propiedad, por lo que concuerda con la necesidad de realizar la reforma.

TERCERA ENTREVISTA A JUEZ DE LO CIVIL DE ORELLANA

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

Actualmente, puede producirse en realidad la lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles, sobre todo por el alto valor que estos tienen hoy en día.

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

No, de acuerdo con el Código Civil vigente, únicamente es posible instaurar la acción de rescisión del contrato de compraventa cuando se trata de bienes inmuebles, no hay la posibilidad de recurrir a ella en el contrato que tienen por objeto la transferencia del dominio de bienes muebles.

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

Yo pienso que efectivamente se provoca la vulneración del derecho a la propiedad, dado que este tiene una estrecha relación con la celebración del contrato de compraventa de bienes muebles, por lo que al no haber lugar a acudir a la rescisión como remedio al perjuicio patrimonial sufrido, se afecta el derecho a la propiedad.

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

Comparto plenamente la incorporación de la reforma que Usted sugiere pues sería una forma de adecuar las normas legales sobre la

lesión enorme a las características socioeconómicas de la sociedad ecuatoriana, además de esta forma se lograría garantizar de manera adecuada el derecho a la propiedad que es un importante derecho de libertad incorporado en la actual Constitución de la República del Ecuador, es necesario reconocer el derecho de las personas que intervienen en la celebración del contrato de compraventa de bienes muebles a estar protegidos frente a los perjuicios económicos y patrimoniales que se pueden derivar de la suscripción de este instrumento.

COMENTARIO: El entrevistado considera que por el alto valor de algunos bienes muebles si puede haber lesión enorme, pero señala que no es posible intentar la acción de rescisión del contrato de compraventa de estos bienes, por lo que se provoca una vulneración al derecho de propiedad, siendo importante el planteamiento de la reforma correspondiente al Código Civil.

CUARTA ENTREVISTA A REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ORELLANA

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

De acuerdo a lo que señala nuestra legislación actualmente se concibe a la lesión enorme como un vicio que únicamente puede afectar al

contrato de compraventa de bienes inmuebles, sin embargo considerando la situación económica actual, creo que puede darse algunos casos en que se produzca lesión enorme también a las partes que intervienen en la celebración del contrato de compraventa de muebles, y eso debería estar considerado en la ley.

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

Como mencioné al dar respuesta a la pregunta anterior, en el caso de nuestra legislación civil no existe regulada la posibilidad de demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, alegando la existencia de lesión enorme, como tampoco puede hacérselo en los casos en que se trata de contratos celebrados por el ministerio de la justicia.

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

Si la norma jurídica actual limita el ejercicio de la acción rescisoria al contrato de compraventa de bienes inmuebles, es lógico pensar que en el caso de la compraventa de muebles, si se está provocando una afectación al derecho a la propiedad, ya que las personas perjudicadas no podrían

hacer valer las garantías establecidas en la Constitución de la República, debido a la falta de un mecanismo legal que les permita acerlo.

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

Desde hace mucho tiempo se viene planteando en el Ecuador la necesidad de reformar todo el Código Civil, pues muchas de sus normas ya no son aplicables al momento actual, de allí que comparto la necesidad de reformar el mencionado cuerpo legal, incorporando normas que permitan la posibilidad de demandar la rescisión de compraventa de bienes muebles, cuando exista la lesión enorme en perjuicio del comprador o del vendedor, de esta manera se garantizaría el derecho a la propiedad y se otorgaría seguridad jurídica en la celebración de esta especie contractual cuya aplicación es muy común en la sociedad ecuatoriana, especialmente por la frecuencia con que se celebra el contrato de compraventa.

COMENTARIO: De acuerdo con este entrevistado, si pueden darse casos de lesión enorme en la compraventa de bienes muebles, sin embargo señala que no está regulada la posibilidad de remandar la rescisión de este tipo de contratos, por lo que si se produce una afectación al derecho a la propiedad, siendo conveniente el planteamiento de la reforma al Código Civil, para que pueda haber lugar a la rescisión.

QUINTA ENTREVISTA A ABOGADO EN LIBRE EJERCICIO EN ORELLANA

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

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

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

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

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

Se pone en riesgo el derecho a la propiedad sobre todo porque la persona que sufre el perjuicio económico no puede exigir mediante la

rescisión que se le reconozcan sus derechos, y de esta forma precautelar sus intereses patrimoniales.

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

Yo estoy de acuerdo con que se realice el planteamiento de la reforma a la que Usted hace referencia, esto daría la posibilidad de que la personas que intervienen en la celebración de contratos de compraventa de bienes muebles, puedan ver garantizados sus derechos en caso de que estos sean puestos en riesgo a consecuencia de la lesión enorme.

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

COMENTARIO A LAS ENTREVISTAS.

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

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

Las personas entrevistadas en su totalidad aceptan el hecho de que el Código Civil ecuatoriano vigente, no contempla en la actualidad, la posibilidad legal de que el contrato de compraventa de bienes muebles, se rescinda por lesión enorme, con lo que se confirma el análisis realizado a las normas jurídicas pertinentes, en donde concluimos que de acuerdo con el criterio legislativo vigente, no es posible aplicar la acción rescisoria al contrato de compraventa, cuando el objeto del mismo es la tradición de bienes muebles.

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

Las personas entrevistadas son concordantes al manifestar su criterio en el sentido de que sería pertinente, incorporar una reforma jurídica al Código Civil ecuatoriano, la cual debe estar orientada a regular la posibilidad legal, de que se pueda demandar la rescisión del contrato de

compraventa de bienes muebles, argumentando la existencia de lesión enorme para una de las partes.

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

7. DISCUSIÓN.

7.1. VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS.

En la planificación del proyecto de investigación, se realizó el planteamiento de algunos objetivos para ser verificados de acuerdo a la información recopilada en el proceso investigativo, a continuación se procede a desarrollar el correspondiente procesos de verificación.

OBJETIVO GENERAL:

- ***Estudiar los referentes doctrinarios y la legislación ecuatoriana vigente respecto de la lesión enorme en el contrato de compraventa.***

Este objetivo general se verifica de forma adecuada, por cuanto al desarrollar la revisión de literatura, en el marco conceptual se abordaron alguna precisiones acerca de la lesión enorme como una de las instituciones reconocidas e incorporadas en el derecho civil ecuatoriano, de igual manera en el marco doctrinario se abordaron las opiniones de tratadistas nacionales e internacionales acerca de varios aspectos que tienen que ver con la lesión enorme, y finalmente el marco jurídico se han analizado las disposiciones que regulan la lesión enorme en el Código

Civil, además se ha realizado una revisión específica de todos los aspectos que tienen relación con el tema de la lesión enorme en relación con el derecho a la propiedad y la acción rescisoria.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- **Determinar que la limitación impuesta en el Código Civil ecuatoriano, en el sentido de que no se puede intentar la rescisión por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, afecta el derecho constitucional a la propiedad, reconocido a todas las personas.**

Este objetivo se verifica de acuerdo con la información que fue recopilada en respuesta a la cuarta pregunta de la encuesta realizada a profesionales del derecho, y en la tercera pregunta de la entrevista, en donde se determinó que la limitación legal por la cual no se puede intentar la rescisión por lesión enorme en las ventas de bienes inmuebles, afecta el derecho constitucional a la propiedad que está reconocido en favor de todas las personas en la Constitución de la República del Ecuador. Además el análisis realizado a las limitaciones del artículo 1831 del Código Civil, que consta en la parte final de la revisión de literatura, hace posible establecer con claridad como el precepto jurídico contenido en esta norma afecta y pone en riesgo de vulneración el derecho a la propiedad

constitucionalmente consagrado por el Estado ecuatoriano a favor de todas las personas.

- **Plantear una propuesta de reforma al Código Civil ecuatoriano, respecto a la rescisión de la venta por lesión enorme.**

El segundo objetivo específico planteado se verifica en la parte final de la investigación, en donde de manera puntual se realiza el planteamiento de una propuesta jurídica de reforma al Código Civil ecuatoriano, la cual está destinada expresamente a incorporar la posibilidad legal de que pueda hacerse uso de la acción rescisoria para remediar la lesión enorme sufrida por las partes intervinientes en el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

7.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS.

En el proyecto de investigación, se realizó también el planteamiento de una hipótesis para ser contrastada con los resultados obtenidos, la misma que establece lo siguiente:

La normativa actual del Código Civil ecuatoriano, no permite la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, por lo que con esta prohibición se afecta el derecho constitucional a

la propiedad, siendo indispensable el planteamiento de reformas que aseguren los intereses de las partes intervinientes en el contrato de compraventa.

La hipótesis anterior se confirma en primera instancia porque se ha realizado un estudio minucioso de las normas del Código Civil ecuatoriano, que rigen lo concerniente a la rescisión por lesión enorme, logrando determinar que la legislación vigente no permite la rescisión por lesión enorme en la venta de bienes muebles.

La limitación existente respecto a la rescisión del contrato de compraventa, es aceptada por parte de las personas encuestadas y entrevistadas, quienes ratifican que el Código Civil vigente, no permite la rescisión por lesión enorme en el contrato de compraventa de bienes muebles.

De igual forma el criterio manifestado por las personas que participaron de la encuesta y la entrevista, permite establecer que la limitación establecida en el Código Civil, respecto a que la acción rescisoria por lesión enorme no puede ser ejercida en el contrato de compraventa de bienes muebles, se afecta el derecho constitucional a la propiedad.

Finalmente, las personas encuestadas y entrevistadas, de manera mayoritaria aceptan que es indispensable realizar el planteamiento de una

reforma jurídica al Código Civil ecuatoriano que asegure los intereses patrimoniales de las personas que intervienen en la celebración del contrato de compraventa de bienes muebles.

Por lo tanto al concluir la investigación, se presenta como el aporte principal de ésta, una propuesta de Reforma al Código Civil ecuatoriano, la cual tiene como finalidad, crear normas jurídicas que permitan aplicar la rescisión en el contrato de compraventa de bienes muebles, como una manera de garantizar efectivamente el derecho a la propiedad reconocido en la Constitución de la República del Ecuador, y también de adecuar la legislación civil vigente en esta materia a las características actuales de la sociedad ecuatoriana.

7.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA QUE SUSTENTA LA PROPUESTA DE REFORMA.

La Constitución de la República, en el numeral 26 de su artículo 66, disposición que fue comentada y analizada en su momento, deja absolutamente claro que no de los derechos fundamentales que nos asiste a todas las personas, es el derecho a la propiedad en todas sus formas, siempre que éste sea ejercido de manera que se cumpla su función social, y se respeten las normas estatuidas para la preservación del medio ambiente.

Una de las formas de hacer uso del derecho a la propiedad, es el denominado contrato de compraventa, que es la especie contractual, a través de la cual el titular del dominio de una cosa material o inmaterial adquiere la obligación de transferirlo, a otra parte la cual a su vez asume la obligación de pagar el precio convenido.

Una de las formas de extinguir las obligaciones que nacen de los contratos, es la declaratoria de nulidad, o la rescisión de los mismos, en el caso del contrato de compraventa, el Código Civil ecuatoriano, establece la posibilidad de que se produzca la rescisión de la venta por lesión enorme.

Es decir que se puede dejar sin efecto el contrato de compra venta, cuando se determina la existencia de una lesión enorme, vicio éste que puede afectar tanto al comprador como al vendedor.

La lesión enorme, que es una figura jurídica que puede alegar el comprador o el vendedor, para exigir que se rescinda el contrato de compraventa, cuando el valor que se contempla en el mismo es desproporcionadamente diferente al valor real. Un elemento esencial es el justo precio, que debe entenderse como el valor real que tiene una cosa, al momento de constituirse en el objeto de una negociación entre comprador y vendedor.

Al establecer la rescisión por lesión enorme, la legislación da la posibilidad de que se corrija un vicio que afecta los intereses patrimoniales

del comprador o del vendedor, sin embargo esta intención legislativa, queda trunca al tratarse de la compraventa de bienes muebles.

El Código Civil ecuatoriano, en su artículo 1831, establece que no cabe la acción rescisoria por lesión enorme, en la venta de bienes muebles. Preocupa fundamentalmente, la limitación impuesta por el artículo anterior, por la cual no puede intentarse la acción rescisoria por lesión enorme en el contrato de compraventa que tiene por objeto la tradición del dominio de un bien mueble.

La limitación anterior pone en riesgo los derechos patrimoniales de las personas que como vendedor o comprador, intervienen en la celebración de contratos de compraventa de bienes muebles, figura jurídica que tiene incluso mayor aplicación que respecto del contrato de compraventa de inmuebles.

En los momentos actuales de la sociedad ecuatoriana, existen bienes muebles, de significativo valor, cuyo precio puede superar incluso el de los bienes inmuebles, por lo cual existe la posibilidad cierta de que en su negociación, se produzca una lesión enorme en perjuicio del comprador o del vendedor.

Los planteamientos hechos en los párrafos anteriores, permiten establecer que actualmente existe un limitación jurídica, que impide ejercer

una importante acción como es la rescisión del contrato de compraventa, por lesión enorme, en aquellos casos en que se trata de bienes muebles, situación que resulta atentatoria al derecho a la propiedad y a la seguridad jurídica de las personas que intervienen en la celebración de este tipo de contratos, existiendo por tanto la necesidad imperiosa de reformar la normativa prevista en el Código Civil, objeto de armonizar sus preceptos con las normas constitucionales que garantizan el derecho fundamental a la propiedad en todas sus formas, para ello se realiza el planteamiento de la correspondiente propuesta en la parte final de esta investigación.

8. CONCLUSIONES.

Luego de la recopilación teórica de los aspectos conceptuales, doctrinarios y jurídicos, y de la presentación de los resultados obtenidos en la investigación de campo, se llega a las conclusiones siguientes.

a) La propiedad constituye un derecho indispensable para la organización económica de toda sociedad, y de la calidad de ejercicio de este derecho depende precisamente la calidad de vida de sus ciudadanos.

b) La Constitución de la República del Ecuador en el Art. 321 reconoce el derecho a la propiedad, siempre que aquella cumpla su función social, y para prodigar la debida seguridad jurídica en el ejercicio de este derecho, dicta una serie de normas en las leyes secundarias destinadas a amparar irrestrictamente este derecho.

c) La lesión enorme es una figura jurídica introducida en nuestro derecho civil con la finalidad de proteger y restituir los derechos patrimoniales de las personas que pudieran ser afectados al intervenir como parte en un contrato de compraventa, sea por recibir

menos de la mitad del justo precio de la cosa que vende, o por pagar más del doble del justo precio de la cosa que compra.

d) La lesión enorme se encuentra prevista en los Arts. 1828 y siguientes del Código Civil como una causal de rescisión del contrato de compraventa, pero lamentablemente el Art. 1831 de este mismo cuerpo legal, limita la procedencia de la acción rescisoria únicamente para bienes inmuebles, excluyendo de la posibilidad de ejercer tal reclamación en el caso de lesión enorme en la compraventa de bienes muebles, y en las ventas forzosas realizadas por el ministerio de la ley.

e) La disposición del Art. 1831 del Código Civil que torna improcedente la acción rescisoria del contrato de compra-venta de bienes muebles por causa de lesión enorme, deja en franco peligro de vulneración el derecho a la propiedad de las personas que intervienen en la tales negocios, sembrando consecuentemente inseguridad jurídica para aquellos ciudadanos.

f) La compraventa de bienes muebles que en muchos casos superan considerablemente los costos de un inmueble es altamente frecuente en nuestro medio, y por tanto son también muy altas las posibilidades de que las personas sufran lesión enorme en tales

contratos. Por tanto sería indispensable que nuestra legislación cuente con un mecanismo como es la rescisión por lesión enorme, para garantizar la rescisión de dichos contratos, cuando se haya producido tal daño patrimonial en cualquiera de las dos partes que intervienen en dicho contrato.

9. RECOMENDACIONES.

Las recomendaciones puntuales que me permito realizar en torno a la problemática investigada son las siguientes:

a) Recomiendo primeramente a todas las personas que intervienen en un contrato de compraventa, procurar siempre realizar el negocio en un ámbito de estricta justicia económica para el comprador y para el vendedor, evitando de esta manera que se produzcan daños patrimoniales que atentan contra el equilibrio que en honor a la justicia y a la moralidad debe reinar en tales contratos.

b) Recomiendo a los directivos del Banco Central del Ecuador, la elaboración anual de una tabla de precios referenciales de los diversos artículos nuevos y usados que son más usuales en el comercio de nuestro país, de manera que compradores y vendedores tengan un instrumento orientador a la hora de fijar un precio en una relación contractual de compraventa.

c) Recomiendo a los señores Notarios, para que antes de proceder al reconocimiento de firmas en el contrato de compraventa de bienes muebles y a elevar la escritura correspondiente de compraventa de inmuebles, pregunte al comprador y al vendedor acerca de la

conformidad con el precio por el cual se realiza la compraventa, y les conciencie acerca de la posibilidad de ser demandados por lesión enorme, en razón de fijar precios demasiado reducidos, de esta forma se evitaría que se haga de esta institución jurídica un mecanismo a través del cual se pueda afectar el derecho a la seguridad jurídica, así como la labor de los Juzgados y Tribunales, que se verían abarrotados de causas por este concepto.

d) Recomiendo a los abogados en libre ejercicio capacitarse en el conocimiento de las normas jurídicas aplicable al contrato de compraventa, que tiene una alta incidencia en la vida económica de la sociedad ecuatoriana, a objeto de que puedan asesorar a las personas, en caso de sufrir un perjuicio a sus intereses patrimoniales.

e) Recomiendo a los honorables Asambleístas, que integran la Asamblea Nacional de la República del Ecuador, la realización de una reforma al Art. 1831 del Código Civil, determinando la procedencia de la acción rescisoria de la compraventa de bienes muebles, pues de otra manera se está dejando en franco estado de desprotección a los derechos patrimoniales de las personas que

intervienen en dichos contratos, lo que obviamente pone a aquellos en estado de inseguridad jurídica.

f) Finalmente sugiero a los señores directivos, catedráticos, egresados, alumnos de la Carrera de Derecho de la Modalidad de Estudios a Distancia de la Universidad Nacional de Loja, la realización de estudios relacionados con la seguridad jurídica que brinda el ordenamiento legal del Ecuador en relación con el justo ejercicio del derecho de propiedad, y específicamente con respecto al contrato de compraventa y sus diferentes implicaciones en el derecho.

9.1. PROPUESTA JURÍDICA.

A continuación procedo a la presentación del Proyecto de Reforma al Código Civil, que como se observó oportunamente constituye uno de los objetivos específicos de la presente investigación:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Considerando:

Que, es deber esencial del Estado Ecuatoriano, garantizar de manera suficiente y efectiva todos y cada uno de los derechos que se reconocen a las personas;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a la propiedad y por tanto es obligación esencial de este cuerpo legislativo dictar las normas indispensables para amparar en términos de justicia y equilibrio este derecho de esencial para los seres humanos;

Que, el Art. 1831 del Código Civil determina la improcedencia de la acción rescisoria por lesión enorme del contrato de compra-venta de bienes

muebles, dejando en estado de inseguridad jurídica a las personas que intervienen en él, y poniendo en franco peligro de vulneración el derecho a la propiedad que constitucionalmente se reconoce a los ciudadanos;

En uso de las atribuciones establecidas en el numeral 6 del Art. 120 de la Constitución de la República del Ecuador, resuelve expedir la siguiente:

LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO CIVIL

Art. 1.- Sustitúyase el Art. 1831 por el siguiente:

"Es procedente la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa de bienes muebles con un valor superior a cinco salarios básicos unificados.

La rescisión prevista en el inciso anterior, podrá intentarse dentro de los seis meses posteriores a la celebración del contrato de compraventa.

No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas que se hubieren hecho por ministerio de la Ley."

DISPOSICIÓN GENERAL.- Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Es dado en el Ecuador, Distrito Metropolitano de San Francisco de Quito, en la Sala de Sesiones del Plenario de las Comisiones Legislativas de la Asamblea Nacional, a los _____ días del mes de _____ de dos mil nueve.

f. El Presidente **f. El Secretario**

10. BIBLIOGRAFÍA.

- ALESSANDRI, Arturo, Derecho Civil, Tomo II, Los Bienes, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1987.

- AUBRI, George, y RAU F., Diccionario de Derecho Argentino, Tomo III, 2da. Edición, Edit., Lex, 2001.

- AZCARGORTA Ullauri Mario. Derecho de Propiedad. Editorial UNP. Piura – Perú. 2000.

- BARROZ ERRÁZURIZ, Alfredo, Curso de Derecho Civil, Volumen 5, Edición Actualizada, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1999.

- BONNECASE Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil (Parte B), Colección Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Volumen 2, Editorial. Harla, México D.F., 2002.

- CABANELLAS Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires-Argentina, 2001.

- CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Heliasta, Buenos Aires-Argentina, 2001.

- CODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2010.
- CLARO SOLAR, Luis, Curso de Derecho Civil Chileno Comparado, Volumen V, Editorial Nacimiento, Santiago de Chile, 1989.
- COELLO, Enrique. El Patrimonio. Derecho Civil, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1997.
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2011.
- DE DIEGO, Clemente, Derecho Civil, Tomo II, Los Bienes, Editorial Temis, Bogotá-Colombia, 2000.
- DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Edit. Everest S.A., Madrid, España, 2002.
- DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO CASTELL, Tomo 7, Edit., Castell, Madrid, Edición 1999.
- DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA, Fundación Tomas Moro, Editorial Calpe-Espasa, Madrid –España, 2007.
- http://www.csj.gob.sv/leyes.nsf/edOpenDocument
- LA BORNE Jotiuaex Hugo Bryan, Manual Jurídico de los Derechos Reales, Editorial CETI, 1999.

- LARREA HOLGUÍN, Juan, Derecho Civil del Ecuador, Primera Edición, Volumen XII, Guayaquil, 2000, p. 5.

- LARREA HOLGUÍN, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Volumen 7, Contratos 1, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2001.

- OSORIO, Manuel, Diccionario Jurídico, Edit., Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1994.

- PARRAGUEZ RUIZ, Luis, Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, de los Contratos, Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, Loja-Ecuador, 2000, pág. 88.

- PARRAGUEZ RUIZ, Luis, MANUAL DE DERECHO CIVIL ECUATORIANO, Derechos Reales, Volumen I, Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, Loja-Ecuador, 1999.

- PASAPERA MORA, Alberto, Breve Estudio Sobre la Rescisión, Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina, 2011.

- PLANIOL, Marcel, RIPERT, Georges, Derecho Civil Parte A, Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Editorial Oxford, México, D.F., 1998.

- PLANIOL Marcel y RIPERT Georges, Derecho Civil (Parte B), Colección Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Volumen 4, Editorial Harla, México D.F., 2001, pág. 815.

- PLANIOL, Marcel y RIPERT Geogers, Derecho Civil (Parte C), Colección Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Volumen 3, Editorial Harla, México D.F., 2002.

- PUIG BRUTAU, J., Derecho de Cosas, Editoria Bosch, Barcelona-España, 1987.

- SÁNCHEZ ZURATY, Manual, Diccionario Básico de Derecho, 1ra. Edición, Edit., Casa de la Cultura, Núcleo del Tungurahua, Ambato, 1989.

- www.*biblio3.url.edu.gt/Libros/2011/codigo.pdf*

- *www.indicep.org/leyes2/Ley%20Codigo%20Civil%20Bolivia.pdf*

11. ANEXOS.

ANEXO No. 1

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

FORMATO DE ENCUESTA A ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO

Sr. Abogado (a):

Con la finalidad de desarrollar mi Tesis de Abogada, con el tema: "ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LESIÓN ENORME EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO EN RELACIÓN A LA GARANTÍA EFECTIVA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD", acudo a Usted, para solicitarle de manera comedida, que se sirva dar respuesta a las preguntas que le formulo a continuación, los criterios que me proporcione son de absoluta importancia por lo que agradezco anticipadamente, la deferencia de contestar las interrogantes planteadas.

1. ¿El Régimen Jurídico Previsto en el Código Civil ecuatoriano, es suficiente y adecuado a las características actuales de la sociedad?
   SI ( ) NO ( )
   ¿Por qué?
   _____
   _____
   _____
   _____

2. ¿Considera Usted, que puede producirse lesión enorme, en el contrato de compraventa de bienes muebles?
   SI ( ) NO ( )
   ¿Por qué?
   _____
   _____
   _____
   _____

3. ¿El Código Civil Ecuatoriano, permite la posibilidad de rescindir el contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme?
   SI ( ) NO ( )
   ¿Por qué?

_____
_____
_____
_____

4. ¿Al no permitirse en el Código Civil, la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme, se provoca una afectación al derecho a la propiedad reconocido en la Constitución de la República del Ecuador?
SI ( ) NO ( )
¿Por qué?
_____
_____
_____
_____

5. ¿Considera Usted conveniente que se incluya una propuesta de reforma al Código Civil ecuatoriano, orientada a regular la posibilidad de demandar la rescisión del contrato de compraventa de bienes muebles, por lesión enorme?
SI ( ) NO ( )
¿Por qué?
_____
_____
_____
_____

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

ANEXO No. 2

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

FORMATO DE ENTREVISTA APLICADA A JUECES DE LO CIVIL Y MERCANTIL, ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO, NOTARIOS Y REGISTRADORES

Sr. Abogado (a):

Con la finalidad de desarrollar mi Tesis de Abogada, con el tema: "ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LESIÓN ENORME EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO EN RELACIÓN A LA GARANTÍA EFECTIVA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD", acudo a Usted, para solicitarle de manera comedida, que se sirva dar respuesta a las preguntas que le formulo a continuación, los criterios que me proporcione son de absoluta importancia por lo que agradezco anticipadamente, la deferencia de contestar las interrogantes planteadas.

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

   _____
   _____
   _____
   _____

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

   _____
   _____
   _____
   _____

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

   _____
   _____
   _____
   _____

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

_____
_____
_____
_____

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

ANEXO No. 3

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

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

"ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LESIÓN ENORME EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO EN RELACIÓN A LA GARANTÍA EFECTIVA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD"

PROYECTO DE TESIS PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADA

AUTORA:

Dolores Ildaura Moreno Samaniego

Loja – Ecuador
2010

1. TEMA:

“ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LESIÓN ENORME EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO EN RELACIÓN A LA GARANTÍA EFECTIVA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD”

2. PROBLEMÁTICA:

La Constitución de la República del Ecuador, reconoce como uno de los derechos de libertad de todas las personas, el derecho a la propiedad en todas sus formas, mientras se cumpla la función social de la misma, y su ejercicio no signifique un atentado contra la estabilidad ambiental.

Para poder hacer efectivo este derecho y permitir que las personas adquieran bienes para constituir un patrimonio, se han establecido en la legislación civil ecuatoriana, diferentes mecanismos, uno de ellos, quizá el más difundido es el contrato de compraventa.

La legislación civil ecuatoriana, establece que el contrato de compraventa, puede rescindirse por lesión enorme, es decir que se

produciría una especie de nulidad relativa, respecto de esta declaración de voluntad que vendedor y comprador hacen al celebrar el contrato.

Esta especie de rescisión, por lesión enorme, tiene la finalidad de evitar que tanto el vendedor como el comprador, puedan sufrir una afectación a sus derechos, al recibir un precio inferior al justo precio, o en su defecto, al pagar un precio mayor al costo real de la cosa que se adquiere.

La importancia de la rescisión por lesión enorme, está entonces en que permite subsanar un vicio que afecta al contrato de compraventa, y de esta forma tutelar los intereses de las partes intervinientes, sin embargo por efecto de la disposición contenida en el Art. 1831 del Código Civil, no hay lugar a la acción rescisoria por lesión enorme, en las ventas de bienes muebles. Esta limitación existente en la actualidad, en la legislación civil vigente en el Ecuador, pone en peligro el derecho de propiedad de las personas, y también el derecho a la seguridad jurídica, pues la aplicación del contrato de compraventa tiene mayor vigencia en la negociación de bienes muebles, que son los que de forma más cotidiana, son objeto de las relaciones y transacciones que se legalizan a través de la compra venta, además en los actuales momentos de la sociedad ecuatoriana, existen bienes muebles que tienen un valor sumamente cuantioso, por lo que las personas involucradas en su negociación, pueden sufrir un perjuicio grave

en sus intereses patrimoniales, siendo necesario también que en estos casos sea posible acudir a la acción de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, esto a objeto de proteger de manera legítima y efectiva, el derecho a la propiedad consagrado en la norma Constitucional.

3. JUSTIFICACIÓN:

Para la realización de este trabajo, existen algunos justificativos que se pueden sintetizar de la forma siguiente:

EN LO SOCIAL: Es importante desarrollar la investigación, por cuanto la misma tiene estrecha relación con uno de los derechos fundamentales, de los que hace uso el hombre en sociedad, me refiero a la propiedad, la cual le permite al ser humano sustentar su desarrollo individual y colectivo, sobre la base de la constitución de un patrimonio, propósito para el cual es preciso, garantizar de manera expedida el derecho propiedad, como es justamente el propósito que se pretende alcanzar al formular y ejecutar el presente esfuerzo investigativo.

Además de ello la ejecución de este trabajo permitirá reunir elementos suficientes, para avanzar hacia el planteamiento de una reforma

jurídica que haga efectivas las garantís constitucionales sobre el derecho a la propiedad, especialmente a favor de aquel significativo número de ecuatorianos, que constantemente nos involucramos en transacciones económicas y patrimoniales relacionadas con la celebración del contrato de compraventa que tiene por objeto la tradición de bienes muebles.

EN LO JURÍDICO: La investigación se justifica desde esta perspectiva, por cuanto en su desarrollo se abordará un análisis pormenorizado de las normas jurídicas que se encuentran recopiladas en cuerpos legales como la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil Ecuatoriano, y también se hará el estudio de las normas pertinentes que se encuentren recogidas en la legislación civil de otros países, buscando de esta forma desarrollar desde el punto de vista crítico la revisión del derecho comparado, no se descarta también la posibilidad de recurrir al análisis de las normas pertinentes que en relación con el problema objeto de estudio se encuentran recopiladas en instrumentos jurídicos internacionales de los cuales el Estado ecuatoriano, es suscriptor.

Otra justificación de orden jurídico es también el hecho de que el desarrollo de este trabajo, me permitirá contribuir a la protección eficiente del derecho a la propiedad, reconocido como garantía constitucional a favor de todos los ecuatorianos.

EN LO ACADÉMICO: Académicamente es justificable el desarrollo del trabajo investigativo, por cuanto el mismo se ubica en el contenido que se trata dentro de la Carrera de Derecho, concretamente en aquel que corresponde al análisis del Código Civil ecuatoriano.

Es preciso establecer, que el desarrollo de este trabajo investigativo constituye uno de los requisitos esenciales para la culminación de mi formación superior, con la obtención del grado de Abogada de los Tribunales de la República del Ecuador.

Además a través del desarrollo de la investigación, se cumplirá uno de los principales objetivos del Sistema Académico Modular por Objetos de Transformación, que tiene que ver con la extensión universitaria, misma que se verificará al momento de elevar la correspondiente propuesta jurídica.

Es importante destacar en este punto como criterio de justificación, que contaré con la permanente asesoría de los docentes de la Carrera de Derecho, que sean designados para la revisión y corrección de cada una de las etapas de elaboración del trabajo, hasta que el mismo sea aprobado por las instancias correspondientes.

Debo mencionar, para terminar, que la ejecución del trabajo propuesto, es factible por cuanto se ha hecho la verificación previa acerca

de la existencia de material bibliográfico suficiente para sustentar la parte teórica del mismo, de igual forma me será posible establecer contacto con las personas que puedan participar como informantes, en su calidad de encuestados y entrevistados, dentro de la parte correspondiente a la investigación de campo.

Un justificativo importante que no se puede dejar de lado, es el hecho de que existe el presupuesto económico suficiente para asumir todos los gastos que demande la investigación hasta que la misma se encuentre perfectamente culminada.

4. OBJETIVOS:

4.1. GENERAL:

- Estudiar los referentes doctrinarios y la legislación ecuatoriana vigente respecto de la lesión enorme en el contrato de compraventa.

4.2. ESPECÍFICOS:

- Determinar que la limitación impuesta en el Código Civil ecuatoriano, en el sentido de que no se puede intentar la rescisión por lesión enorme en las ventas de bienes

muebles, afecta el derecho constitucional a la propiedad, reconocido a todas las personas.

- Plantear una propuesta de reforma al Código Civil ecuatoriano, respecto a la rescisión de la venta por lesión enorme.

5. HIPÓTESIS:

La normativa actual del Código Civil ecuatoriano, no permite la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes inmuebles, por lo que con esta prohibición se afecta el derecho constitucional a la propiedad, siendo indispensable el planteamiento de reformas que aseguren los intereses de las partes intervinientes en el contrato de compraventa.

6. MARCO TEÓRICO:

La Constitución de la República del Ecuador, respecto del derecho a la propiedad establece lo siguiente:

"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"[54].

A través de la norma anterior, la Constitución de la República, deja absolutamente claro que no de los derechos fundamentales que nos asiste a todas las personas, es el derecho a la propiedad en todas sus formas, siempre que éste sea ejercido de manera que se cumpla su función social, y se respeten las normas estatuidas para la preservación del medio ambiente.

Una de las formas de hacer uso del derecho a la propiedad, es el denominado contrato de compra venta, sobre el cual se puede mencionar el siguiente criterio doctrinario:

"Contrato por el cual una parte transfiere o se obliga a transferir el dominio de una cosa material o inmaterial, y la otra parte paga o se obliga a pagar el precio convenido"[55].

De acuerdo con la definición anterior, la compra venta es la especie contractual, a través de la cual el titular del dominio de una cosa material o

---

[54] CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Editorial El Forum Editores S.A., Quito-Ecuador, 2010, pág. 21.

[55] LARREA HOLGUÍN, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Vol. 7, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008, pág. 6.

inmaterial adquiere la obligación de transferirlo, a otra parte la cual a su vez asume la obligación de pagar el precio convenido.

Por su parte el Código Civil ecuatoriano, en su artículo 1732, establece: “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”[56].

No difiere en mucho el criterio doctrinario citado, de la opinión establecida en la legislación civil ecuatoriana, pues según ésta el contrato de compraventa, consiste en un contrato por el cual una de las partes llamada vendedor se obliga a dar una cosa, y la otra que se denomina comprador se obliga a pagarla en dinero, el dinero pagado se llama precio.

En el concepto legal encontramos los elementos personales que intervienen es decir el vendedor y el comprador, y también el objeto del contrato que es provocar la tradición del dominio de un bien a favor de otra persona, a cambio del precio que ésta debe pagar.

Una de las formas de extinguir las obligaciones que nacen de los contratos, es la declaratoria de nulidad, o la rescisión de los mismos, en el

[56] CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Editorial El Forum, Editores S.A., Quito-Ecuador, 2010, pág. 287.

caso del contrato de compraventa, el Código Civil ecuatoriano, establece la posibilidad de que se produzca la rescisión de la venta por lesión enorme.

El Art. 1828 del Código Civil, dice: “El contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme”[57].

Es decir que se puede dejar sin efecto el contrato de compra venta, cuando se determina la existencia de una lesión enorme, vicio éste que puede afectar tanto al comprador como al vendedor, pues conforme al artículo 1829 del Código que se viene mencionando, “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que se paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato”[58].

En el artículo anterior se encuentran dos elementos esenciales, el primero la lesión enorme, que es una figura jurídica que puede alegar el comprador o el vendedor, para exigir que se rescinda el contrato de compraventa, cuando el valor que se contempla en el mismo es desproporcionadamente diferente al valor real. El otro elemento es el

[57] CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Op. Cit. pág. 301.
[58] CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Op. Cit. pág. 301.

justo precio, que debe entenderse como el valor real que tiene una cosa, al momento de constituirse en el objeto de una negociación entre comprador y vendedor.

Al establecer la rescisión por lesión enorme, la legislación da la posibilidad de que se corrija un vicio que afecta los intereses patrimoniales del comprador o del vendedor, sin embargo esta intención legislativa, queda trunca al tratarse de la compraventa de bienes muebles.

El Código Civil ecuatoriano, en su artículo 1831, establece que: “No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia”[59].

Preocupa fundamentalmente, la limitación impuesta por el artículo anterior, por la cual no puede intentarse la acción rescisoria por lesión enorme en el contrato de compraventa que tiene por objeto la tradición del dominio de un bien mueble.

La limitación anterior pone en riesgo los derechos patrimoniales de las personas que como vendedor o comprador, intervienen en la celebración de contratos de compraventa de bienes muebles, figura

[59] CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Op. Cit. pág. 301.

jurídica que tiene incluso mayor aplicación que respecto del contrato de compraventa de inmuebles.

En los momentos actuales de la sociedad ecuatoriana, existen bienes muebles, de significativo valor, cuyo precio puede superar incluso el de los bienes inmuebles, por lo cual existe la posibilidad cierta de que en su negociación, se produzca una lesión enorme en perjuicio del comprador o del vendedor.

Los planteamientos hechos en los párrafos anteriores, permiten establecer que actualmente existe un limitación jurídica, que impide ejercer una importante acción como es la rescisión del contrato de compraventa, por lesión enorme, en aquellos casos en que se trata de bienes muebles, situación que resulta atentatoria al derecho a la propiedad y a la seguridad jurídica de las personas que intervienen en la celebración de este tipo de contratos, existiendo por tanto la necesidad imperiosa de revisar la normativa antes citada a objeto de armonizar sus preceptos con las normas constitucionales que garantizan el derecho fundamental a la propiedad en todas sus formas.

7. METODOLOGÍA:

La metodología que se va a utilizar en el desarrollo de este trabajo investigativo, está compuesta por los recursos que se describen a continuación:

7.1. MÉTODOS.

Se empleará el método científico, por cuanto se parte del planteamiento de un objetivo general, dos objetivos específicos, y una hipótesis, que serán sujetos a verificación y comprobación de acuerdo con los resultados obtenidos en el proceso investigativo.

El método inductivo, permitirá a partir del conocimiento de los aspectos particulares de la problemática investigada arribar a conclusiones, por su parte el método deductivo permitirá tener una idea global acerca del objeto de estudio, y determinar las causas por las que surge el problema investigado.

El método analítico sintético, será empleado para analizar y sintetizar las opiniones doctrinarias recopiladas para estructurar el marco teórico del trabajo, así como para concretar las opiniones que respecto a la problemática, se recopilen de parte de los profesionales que participen en calidad de encuestados y entrevistados.

7.2. TÉCNICAS.

Entre las técnicas de investigación que se emplearán está la encuesta, la cual será aplicada a una muestra escogida al azar, de treinta personas, todas ellas profesionales del Derecho.

De igual forma se hará uso de la entrevista, la cual se formulará a un número de cinco personas, entre las que se privilegiará el contacto con: Jueces de lo Civil, Abogados en Libre Ejercicio, integrantes de las Salas de lo Civil de la Corte Provincial de Justicia de Orellana.

Se empleará la técnica de recopilación bibliográfica conocida como el fichaje, para reunir todos los elementos doctrinarios relacionados con cada una de las categorías conceptuales que forman parte del trabajo investigativo.

7.3. PROCEDIMIENTOS:

El procedimiento a seguir para la elaboración del presente proyecto investigativo, y para el posterior desarrollo del mismo, se sujetará a las normas que con este objeto, se encuentran establecidas en el Reglamento del Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja, en vigencia.

Además en los aspectos formales, será indispensable el cumplimiento de los parámetros que establece la metodología de la investigación jurídica.

8. CRONOGRAMA DE TRABAJO:

	2010		2011						
ACTIVIDADES	NOV.	DIC.	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.
- Elaboración y presentación del proyecto de Investigación.	XXXX								
- Aprobación del Proyecto.		X							
- Elaboración de la parte teórica de la tesis.		XXX	XX X X	X X X X	X X X X				
- Trabajo de campo						X X			
- Elaboración del informe definitivo.						X X			
- Revisión y aprobación por el director.							X X X X		
- Sesión reservada por el Tribunal de Tesis								X X	
- Disertación, defensa y graduación									X X

9. PRESUPUESTO:

9.1. RECURSOS HUMANOS:

- Asesor del Proyecto de Investigación.
- Director de Tesis.
- Investigadora.
- Integrantes de la Población Investigada.

9.2. RECURSOS INSTITUCIONALES.

- Universidad Nacional de Loja.
- Modalidad de Estudios a Distancia.
- Carrera de Derecho.

9.3. RECURSOS MATERIALES.

- Material de Escritorio.
- Bibliografía.
- Computadora.
- Calculadora.
- Impresora.

9.3. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO:

Los costos que presupone este estudio, están previstos de conformidad con el siguiente presupuesto:

Concepto		Costo USD
Bibliografía del tema	$	450.00
Materiales de oficina	$	150.00
Fotocopias	$	80.00
Levantamiento de textos	$	80.00
Reproducción de tesis	$	150.00
Encuadernado de tesis	$	100.00
Movilización	$	200.00
Otros gastos imprevistos	$	200.00
TOTAL:	$	1,410.00

SON: MIL CUATROCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA.

Los costos que implica esta investigación serán cubiertos en su totalidad por mi persona.

10. BIBLIOGRAFÍA:

- BARROZ ERRÁZURIZ, Alfredo, Curso De Derecho Civil, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1994.

- BONNECASE Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil, Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, Editorial Harla, México D.F., 2001.

- BORDA, Guillermo, A., Tratado de Derecho Civil Argentino, Contratos, Vol., Buenos Aires-Argentina, 1990.

- CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires-Argentina, 2001.

- CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Editorial El Forum Editores S.A., Quito-Ecuador, 2010.

- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Editorial El Forum Editores S.A., Quito-Ecuador, 2010.

- DÍEZ PICAZO, Luis y Gullón, Antonio, Sistema de Derecho Civil, Contratos, Casa Editorial , Madrid-España, 1999.

- EGUIGUREN, Genaro, Derecho de Propiedad en el Ecuador, Croporación Editora Nacional, Quito-Ecuador, 2008.

- FERNÁNDEZ VILLAVICENCIO, Carmen, La Compraventa de Cosa Ajena, Casa Editorial Bosch, Barcelona-España, 1994.

- LARREA HOLGUÍN, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Vol. 7, Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2008.

- LORENZETTI, Guillermo, Tratado de Derecho Civil, Vol. 4., Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina, 2000.

- PLANIOL Marcel, RIPERT Georges, Derecho Civil, Editorial Harla, México D.F., 2001.

ÍNDICE.

Certificación …….. II
Autoría …… III
Agradecimiento …… IV
Dedicatoria ……. V
TABLA DE CONTENIDOS …….. VI

1. TEMA …….. 1

2. RESUMEN ……. 2

ABSTRACT ……... 4

3. INTRODUCCIÓN …….. 6

4. REVISIÓN DE LITERATURA ……. 10

4.1. MARCO CONCEPTUAL ……. 10

4.1.1. LA PROPIEDAD …… 10

4.1.2. LOS BIENES …….. 14

4.1.3. LOS CONTRATOS EN GENERAL ……. 22

4.1.4. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA …….. 25

4.1.5. LA LESIÓN ENORME …….. 30

4.1.6. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ……... 33

4.2. MARCO DOCTRINARIO ……. 36

4.2.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA COMPRAVENTA ……... 36

4.2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA LESIÓN ENORME ……... 41

4.2.3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA LESIÓN ENORME ……..... 44

4.2.4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA RESCISIÓN Y DE LA ACCIÓN RESCISORIA …. 45

4.3. MARCO JURÍDICO …….. 50

4.3.1. LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR ……. 50

4.3.2. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO CIVIL …….. 54

4.3.3. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO ……..... 55

4.3.4. LA LESIÓN ENORME Y SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ECUADOR …….. 57

4.3.5. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, POR LESIÓN ENORME EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO CIVIL ECUATORIANO ……..... 59

4.4. DERECHO COMPARADO …….. 62

5. MATERIALES Y MÉTODOS …….. 68

5.1. MATERIALES …… 68

5.2. MÉTODOS ……. 68

5.3. TÉCNICAS ……. 69

5.4. PROCEDIMIENTOS ……. 69

6. RESULTADOS …….. 71

6.1. RESULTADOS DE LA ENCUESTA …….. 71

6.2. RESULTADOS DE LA ENTREVISTA ……..…... 87

7. DISCUSIÓN ……... 100

7.1. VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS …….. 100

7.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS ……. 102

8. CONCLUSIONES ……. 108

9. RECOMENDACIONES …… 111

9.1. PROPUESTA JURÍDICA …… 114

10. BIBLIOGRAFÍA …… 117

11. ANEXOS …… 121

ÍNDICE …… 145