



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA**

**MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA**

**CARRERA DE DERECHO.**

**TÍTULO**

**“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA RESCISIÓN DEL  
CONTRATO DE COMPRA VENTA POR LESIÓN  
ENORME”**

**TESIS PREVIA A LA  
OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
ABOGADA**

**AUTORA:**

**YENNE MARÍA BEJARANO RAMÍREZ**

**DIRECTOR DE TESIS:**

**Dr. GONZALO AGUIRRE VALDIVIESO**

**LOJA-ECUADOR.**

**2013**

## **CERTIFICACIÓN**

Dr. Gonzalo Aguirre Valdivieso, Docente de la carrera de Derecho de la Modalidad de Estudios a Distancia, de la Universidad Nacional de Loja.

### **C E R T I F I C O:**

Haber revisado prolijamente la Tesis de Grado bajo el título “**ANALISIS JURIDICO DE LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA POR LESION ENORME**” realizado por la postulante Yenne María Bejarano Ramírez, por cuanto reúne los lineamientos metodológicos de la Universidad Nacional de Loja; autorizo su presentación para la defensa y sustentación ante el Tribunal correspondiente.

Atentamente,

Dr. Gonzalo Aguirre Valdivieso,  
**DIRECTOR DE TESIS**

## **AUTORIA**

Yo, Yenne María Bejarano Ramírez, alumna de la Universidad Nacional de Loja, declaro, que los conceptos, e ideas vertidas en la presente trabajo investigativo son de mi exclusiva responsabilidad.

Yenne María Bejarano Ramírez,

**POSTULANTE**

## **AGRADECIMIENTO**

Dejo expresa constancia de mi profunda gratitud a la Universidad Nacional de Loja, Modalidad de Estudios a Distancia, a la Carrera de Derecho, al Dr. Gonzalo Aguirre Valdivieso, Director de la Tesis y a todos los docentes que compartieron con esmero y desinterés sus experiencias en el campo del derecho hasta lograr alcanzar mi sueño anhelado.

Yenne María Bejarano Ramírez,

## **DEDICATORIA**

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

## **TABLA DE CONTENIDOS**

- 1.- TITULO
- 2.- RESUMEN
  - 2.1 ABSTRACT
- 3.- INTRODUCCIÓN
- 4.- REVISIÓN DE LITERATURA
  - 4.1. MARCO CONCEPTUAL**
    - 4.1.1 El Contrato
    - 4.1.2 El Contrato de compra venta
    - 4.1.3 La Rescisión
    - 4.1.4 La equidad
    - 4.1.5 El justo precio
    - 4.1.6 La Lesión Enorme
  - 4.2. MARCO DOCTRINARIO**
    - 4.2.1 El contrato de compraventa.- Naturaleza jurídica.- Generalidades
    - 4.2.2 Elementos del contrato
    - 4.2.3 Obligaciones del comprador y del vendedor
    - 4.2.4 Extinción de la compraventa
    - 4.2.5 La lesión enorme, fines y efectos jurídicos
    - 4.2.6 Prueba de la lesión enorme
    - 4.2.7 El justo precio como causa de rescisión del contrato de compraventa
    - 4.2.8 Efectos del Avalúo Municipal
  - 4.3. MARCO JURIDICO**
    - 4.3.1 La Constitución de la República del Ecuador
    - 4.3.2 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
    - 4.3.3 El Código Civil
  - 4.4. LEGISLACION COMPARADA**
    - 4.4.1 Legislación Colombiana
    - 4.4.2 Legislación Peruana
    - 4.4.3 Legislación Chilena
- 5. MATERIALES Y MÉTODOS**
  - 5.1. Materiales

5.2. Métodos

5.3. Técnicas

**6. RESULTADOS**

6.1. Resultado de la aplicación de la encuesta

**7. DISCUSIÓN**

7.1. Verificación de Objetivos

7.2. Fundamentación Jurídica de la Reforma Legal

8. Conclusiones

9. Recomendaciones

9.1. Propuesta Jurídica

10. Bibliografía

**11. ANEXOS**

Anexos 1

Anexos 2

Índice

## **1. TITULO**

**“ANALISIS JURIDICO DE LA RESCISION DEL CONTRATO DE  
COMPRA VENTA POR LESION ENORME”**

## **2. RESUMEN**

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

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

Ante la problemática antes descrita decidí elaborar el presente trabajo investigativo titulado: “ANALISIS JURIDICO DE LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA POR LESION ENORME” en el que realizo un análisis doctrinario y jurídico de la problemática planteada, logrando demostrar la falencia de la ley y la necesidad de reforma urgente a la norma contenida en el Código Civil en el Título XXII, de la Compra venta,

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

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

## **2.1 ABSTRACT**

The injury is the huge huge disparity between what is given and what is received, the legal acts for consideration. Is in close connection with the cases that affect the validity, leading to the annulment of legal acts, by reason of their object.

In this article we present the dilemma of a legal, because there are people taking advantage of the needs of others and the legal rules governing the purchase and sale of property, misuse of them to cash in, as is the fact that amount is taken as the contract for the municipal and cadastral valuation, the government through its branch managers points to the real estate cadastre found in your county, whether in urban or rural area, whose value always lower than the actual value at which the property inside the store.

Given the problems described above I decided to make this research work titled "LEGAL ANALYSIS OF THE TERMINATION OF THE PURCHASE AGREEMENT FOR INJURY HUGE SALE" which performed legal doctrine and analysis of the issues raised, we show here the failure of law and the need for urgent reform of the rule in Civil Code in Title XXII of the Purchase, paragraph 13<sup>o</sup>, in order to fit the changes in society and the globalization of legal rules.

Therefore in this paper reflected the theoretical arguments, results of field research, in which analysis demonstrates the need to reform the rule in Civil Code regulating the Purchase Agreement and the termination of the contract by huge injury, being the main point of my thesis work, which I hope will help solve this problem.

### **3. INTRODUCCION**

La lesión enorme es una figura jurídica a la que puede recurrir un comprador o vendedor para exigir que se rescinda un contrato de compraventa, cuando el valor del contrato difiere desproporcionadamente del valor real.

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

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

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

investigativo titulado: “ANALISIS JURIDICO DE LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA POR LESION ENORME”, que analiza la insuficiencia de normas y la caduca estructura legal que regula la compraventa, debiendo admitir que el Derecho es el instrumento apropiado, aunque no el único, para establecer los mecanismos de delimitación de los intereses en conflicto y de protección del interés que deba predominar en cada caso, estableciendo expresamente el mandato de utilización de medidas legales para garantizar la protección de los derechos de las partes que intervienen en el contrato de compraventa, para responder al mandato constitucional de controlar e intervenir, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; desde el marco conceptual se analizan conceptos de: El contrato, el contrato de compra venta, la rescisión, la equidad, el justo precio, la lesión enorme; dentro del marco doctrinario se analiza: El contrato de compraventa.- Naturaleza jurídica.- Generalidades, elementos del contrato, Obligaciones del comprador y del vendedor, Extinción de la compraventa, La lesión enorme, fines y efectos jurídicos, prueba de la lesión enorme, el justo precio como causa de rescisión del contrato de compraventa y efectos del avalúo municipal; así también se analiza jurídicamente la rescisión del contrato de compraventa dentro de la Constitución de la República del Ecuador, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Civil, las obligaciones y derechos que genera, desde el derecho comparado con legislaciones de Colombia, Perú y Chile, con el objetivo principal de armonizar la normativa en relación a la rescisión del contrato de

compraventa y sobre todo para proteger los intereses del comprador y del vendedor; es así que a través de los referentes teóricos y la correspondiente investigación de campo se ha determinado que:

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

## 4. REVISIÓN DE LITERATURA

### 4.1 Marco Conceptual

#### 4.1.1 El Contrato

El tratadista Alfonso de Cossio Corral al referirse a la definición de contrato manifiesta:

*"El negocio jurídico como declaración de voluntad dirigida a producir efectos de derecho partiendo inicialmente, de la idea de un sujeto que quiere unos determinados efectos y para lograrlos, lleva a cabo esa manifestación de su querer pero puede ocurrir que sean varios los sujetos que quieran esos efectos, y para producirlos emitan sus respectivas declaraciones de voluntad coincidentes, es decir, que un mismo contenido negocial sea querido no por una persona, sino por varias, que mediante aquellas establecen un acuerdo: duorumvelplurium in idemplacitumconsensus. Nos encontraremos entonces ante un negocio jurídico bilateral o plurilateral, es decir, ante un contrato, que no es otra cosa que una conformidad de voluntades dirigida a producir derechos y obligaciones que las vinculen en lo sucesivo".<sup>1</sup>*

Por otra parte el tratadista Gonzalo Merino Pérez, en cuanto al contrato dice que: *"Por regla general, nadie puede adquirir derechos o contraer*

---

<sup>1</sup>DE COSSIO CORRAL Alfonso.- Instituciones de Derecho Civil.- Parte 1ra.- Pág. 244

*obligaciones mediante un acto o declaración de voluntad, sino interviniendo personalmente en el acto o contrato o por intermedio de su representante legal, o de mandatario con poder suficiente; y nadie, asimismo puede estipular o contratar sino en su propio nombre y de sus representados y para estos".<sup>2</sup>*

Según el Código Civil *"Contrato o convenio es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas".<sup>3</sup>*

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

**CUASI - CONTRATO.-** *"Es el acto lícito y voluntario que produce, aun sin mediar convención expresa, obligaciones a veces recíprocas entre las partes; otras solo respecto a uno de los interesados; y en ocasiones, en beneficio de un tercero".<sup>4</sup>*

**OBLIGACION.-** *"Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o*

---

<sup>2</sup>MERINO PEREZ, Gonzalo.- Jurisprudencia Ecuatoriana Civil y Penal. –Tomo IV .- Pág. 20

<sup>3</sup>CODIGO CIVIL Corporación de estudios y publicaciones 2000

<sup>4</sup>CABANELLAS Guillermo.- Diccionario de Derecho Usual.

*convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o dado a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia. "(Art. 1453 -LIBRO CUARTO).*

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

*La obligación, de este modo, no es sino el derecho personal contemplado desde el punto de vista pasivo."<sup>5</sup>*

#### **4.1.2. El Contrato de compra venta**

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

---

<sup>5</sup>DE COSSIO CORRAL Alfonso.- Instituciones de Derecho Civil.- Parte II.- Pág.711

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

Por otra parte, la compraventa constituye el medio primordial de adquirir el dominio. Las formas de adquisición del dominio están representadas por el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley. El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir la propiedad dentro de los contratos translativos de dominio<sup>6</sup>.

La compraventa en el derecho latino moderno, que deriva del Código Napoleón, es un contrato translativo de dominio, que se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

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

---

<sup>6</sup> ANBAR, Diccionario Jurídico con Legislación Ecuatoriana, Editorial Fondo de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador 2001.

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

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

El contrato de compraventa es el factor central de toda transacción comercial, Constituyéndose en el punto de partida del comercio internacional e instrumento jurídico de la actividad económica mundial.

### **4.1.3 La Rescisión**

Ruy Díaz manifiesta: “La rescisión es un concepto que hace referencia al negocio jurídico por el que se deja sin efecto, mediante declaración judicial, un negocio, contrato o acto jurídico. También conocida como la acción de nulidad de los contratos o negocios jurídicos, y en derecho notarial, como acción proforma<sup>7</sup>”.

---

<sup>7</sup> DIAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2006.

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

Algunos sistemas jurídicos la consideran como uno de los modos de extinguir las obligaciones, como por ejemplo, el Código Civil chileno y el salvadoreño.

Existen tres clases de rescisión:

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

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

Fortuita: ocurre a consecuencia de circunstancias ajenas a la voluntad del obligado por circunstancias forzosas en las cuales el cumplimiento de la obligación se torna imposible (muerte de uno de los socios, muerte de los mandatarios, y en el caso que los herederos no deseen mantener la

obligación, renuncia por causa justa). En este caso, sin embargo, tampoco puede hablarse propiamente de rescisión, puesto que lo mismo no implica necesariamente la nulidad del contrato, sino la extinción de la obligación.

#### **4.1.4 La equidad**

Guillermo Cabanellas de Torres al referirse a la equidad, manifiesta: “La equidad (del latín "aequitas", de "aequus", igual; del griego "επιεικεία", virtud de la justicia del caso en concreto), según la definición de la Real Academia Española, la cual posee diferentes definiciones que a continuación se le muestran:

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

Bondadosa templanza habitual. Propensión a dejarse guiar, o a fallar, por el sentimiento del deber o de la conciencia, más bien que por las prescripciones rigurosas de la justicia o por el texto terminante de la ley.

Justicia natural, por oposición a la letra de la ley positiva.

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

Disposición del ánimo que mueve a dar a cada uno lo que merece. Este ideal está íntimamente enlazado con el precepto exclusivamente jurídico de Ulpiano en sus "Tria Praecepta Iuris" (tres principios del derecho), el *suum cuique tribuere* (dar a cada uno lo suyo)<sup>8</sup>.

Por lo tanto puedo decir que el fundamento de la lesión es la equidad, que se ve atentada al ejecutar un acto jurídico que conlleva una desigualdad considerable entre las prestaciones de una y otra parte, no con ello se pretende que exista una equivalencia exacta sino que la diferencia que pueda existir sea moderada y, justamente es por ello que la ley ecuatoriana establece concretamente en los Arts. 1855 a 1863 del Código Civil ecuatoriano todo lo relativo al tema de la venta por lesión enorme y el Art. 1856 de dicho cuerpo legal dice al respecto:

"El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.- El justo precio se refiere al tiempo del contrato."<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Eliasta, Buenos Aires-Argentina 2000.

<sup>9</sup>CÓDIGO CIVIL CON JURISPRUDENCIA, Corporación de Estudios y Publicaciones, Tomo I. Quito Ecuador.

El principio de equidad es un Principio General del Derecho.

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

De tal forma, citando el Diccionario de la lengua española, la equidad es contemplada como la "bondadosa templanza habitual; propensión a dejarse guiar, o a fallar, por el sentimiento del deber o de la conciencia, más bien que por las prescripciones rigurosas de la justicia o por el texto terminante de la ley"; a su vez se define como "justicia natural por oposición a la letra de la ley positiva<sup>10</sup>".

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

#### **4.1.5 El justo precio**

Arturo Alessandri dice respecto al justo precio que: "será el juez quien lo determinará de acuerdo con el mérito de la prueba, y que este precio es el

---

<sup>10</sup>DICCIONARIO CONSULTOR ESPARSA, Lengua española, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid España, 2002.

valor que comercialmente hablando se le asigna, independientemente de cualquier afección, es el valor intrínseco de la cosa, el valor que tiene en sí misma atendiendo a su naturaleza, importancia, etc.

Esta acción rescisoria debe plantearla el afectado con la lesión dentro de los cuatro años subsiguientes a la venta porque prescribe en ese plazo, y para evitar que una de las partes abuse de la buena fe de la otra, el Art. 1859 de la ley sustantiva civil ha establecido la irrenunciabilidad de la acción. No obstante una vez que se la haya declarado en sentencia ejecutoriada, la parte contra la que se pronunció dicho fallo, puede consentir la rescisión o completar o devolver en su caso, el valor requerido deduciendo o aumentando un diez por ciento para que la sentencia quede sin efecto”.

Por lo tanto puedo decir que el justo precio de lo que se vende ha de apreciarse en el momento en que se celebró el contrato, no antes ni después. Pero dado que el precio justo de la mitad del justo precio no basta con que los testigos afirmen que, en el momento del contrato, el precio justo era tal que, en comparación con él, el precio pagado fue inferior a la mitad, sino que es necesario que testifiquen que aquel precio era el precio justo ínfimo en el momento del contrato, o que se pueda deducir con la claridad de su testimonio. Porque el comprador no estaba obligado a comprar al precio justo riguroso o medio, sino que era suficiente con que pagase el justo ínfimo. De forma semejante, para probar que algo se compró por encima de la mitad del justo precio es necesario que los testigos aseguren que, en el

momento del contrato, el precio riguroso del bien vendido era tal que, en comparación con él, el precio recibido superaba el margen superior en la mitad del mismo.

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

Si se comprase un bien a un precio inferior a la mitad del justo y el comprador lo entregase a otra persona por cualquier título o razón, se concedería al primer vendedor la posibilidad de actuar contra el primer comprador de forma que si no restituye el bien en cuestión —bien porque no puede, bien porque no quiere recuperarlo para restituirlo—, por lo menos aumente el precio pagado hasta alcanzar el margen del justo precio; pero no podrá ejercer acción ninguna contra el tercer poseedor del bien.

Pienso que existe el mismo derecho cuando el comprador consumió el bien por su propia voluntad o lo destruyó, pues, como rectamente nos dice la glosa antes citada, el comprador es el responsable de no poseer dicho bien y de no poder rescindir el contrato mediante su devolución. Y, por esta razón, está obligado a aumentar el precio hasta alcanzar el margen justo. Sobre si se podría actuar contra el tercer poseedor en el supuesto de que

faltase el primer comprador, encontramos la opinión de Covarrubias quien, con otros muchos, reconoce ese derecho cuanto el tercer poseedor adquirió el bien a título lucrativo. En este caso, señalan dichos autores, se le concede a esta tercera persona que o bien restituya el bien adquirido o bien aumente el precio hasta alcanzar el margen del justo; o si ya consumió el bien de buena fe o se desprendió de él, ignorando que el primer vendedor había sido defraudado, devuelva la cantidad en que se benefició con la operación. También afirma Covarrubias que se concede el poder actuar contra el tercer poseedor cuando éste compró el bien a un precio inferior a la mitad del justo, o cuando lo adquirió a título lucrativo u oneroso conociendo que había sido comprado por debajo de la mitad del justo precio

#### **4.1.6 La Lesión Enorme**

Anbar define a la lesión enorme: “Hay lesión enorme cuando un vendedor recibe como precio de la cosa vendida menos de la mitad del justo precio de la cosa; y el comprador cuando el justo precio de la cosa que compran es inferior a la mitad del precio que paga por ella”<sup>11</sup>.

Por lo tanto se produce la lesión enorme cuando existe diferencia entre el precio que se paga por la cosa, o el vendedor recibe como precio de la cosa menos de la mitad del justo precio, cuyo efecto legal es la rescisión por lesión enorme cuyo efecto jurídico se produce mediante una sentencia en la

---

<sup>11</sup> ANBAR, Diccionario Jurídico con Legislación Ecuatoriana, Editorial Fondo de la Cultura Ecuatoriana, Cuenca Ecuador 2001.

que el juez declara sin efectos un acto jurídico por encontrar desproporción o desequilibrio económico considerable que perjudique a una de las partes. En especial, se refiere al rompimiento de la conmutatividad del contrato ya que una de las prestaciones resulta demasiado onerosa o reducida, según el caso. Es, por ello, un modo indirecto de extinguir obligaciones puesto que se ataca la fuente de la obligación y como efecto se disuelven los vínculos obligatorios creados por el acto lesivo.

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

El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato. El fundamento histórico de esa figura jurídica está contenido en la doctrina del justo precio que prohíbe obtener del contrato un provecho excesivo con perjuicios del otro contratante y se basa en los principios de equidad y equilibrio que orientan las relaciones jurídicas contractuales. La lesión enorme es un defecto objetivo del contrato, no es un vicio del consentimiento; opera de manera autónoma e independiente a las calidades o a los actos de las partes contratantes. Cumplidos los presupuestos de la lesión enorme el interesado, comprador o vendedor afectado, podrá en la

demanda o después de pronunciada la rescisión, optar por una de las siguientes alternativas: la rescisión del contrato que consiste en la terminación del mismo, o el reajuste del precio recibido o pagado, según el caso, al justo valor acreditado en el proceso.

## **4.2 MARCO DOCTRINARIO**

### **4.2.1 El Contrato de compraventa.- Naturaleza jurídica.-**

#### **Generalidades:**

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

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

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

Asimismo en un principio la compraventa iba acompañada de formalidades por lo que era una especie de mancipatio que era una venta real celebrada a través de un acto formal y público, que requería la presencia, no solo de las

partes, sino de cinco testigos, de un libripens (investido de un carácter religioso), una balanza y una cantidad de metal , pero al finalizar el periodo republicano y con la preponderante influencia del iusgentium se configura el contrato consensual de compraventa como medio productor de obligaciones<sup>12»</sup>.

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

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

#### **4.2.2 Elementos del contrato**

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

---

<sup>12</sup>DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, Estudios sobre el contrato de compraventa, Gaceta Jurídica Cuarta Edición, Lima Perú, 2002.

- “1.-El vendedor, que es dueño del bien que se trasfiere.
- 2.- El comprador, que es aquel que adquiere dicho bien mediante el pago.
- 3.- El bien objeto de la transferencia.
- 4.- El precio, que es el valor en dinero del bien trasferido<sup>13</sup>”.

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

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

El precio

- a) Tiene que ser determinado o determinable. La determinación se puede establecer con un criterio objetivo pero también se puede establecer un

---

<sup>13</sup> LEÓN BARANDIARÁN, José; Tratado de Derecho Civil, Tomos III-IV, Teoría General del Contrato, Gaceta Jurídica, Edición Virtual, 2002.

criterio subjetivo y en este caso se deja al arbitrio de un tercero.

b) Tiene que ser verdadero. No puede ser simulado. Se discutía además si será necesario que el precio fuera en dinero y había discusión entre los sabinanos y los proculeyanos. Los sabinianos decían que no era necesario que el precio fuera en dinero; cualquier cosa podía servir como dinero, mientras que los proculeyanos exigían lo contrario puesto que si el precio no fuera en dinero no se trataba de una compraventa sino de una permuta. Este criterio fue el que se mantuvo hasta la época justiniana.

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

#### **4.2.3 Elementos estructurales de la compraventa**

Según Rudolf Von Ihering, Rudolf Von, en su obra El Espíritu del Derecho Romano, establece que son tres los elementos estructurales de la compraventa:

“•EL CONSENTIMIENTO

- EL BIEN
- EL PRECIO<sup>14</sup>”

**El consentimiento** es el elemento general de la contratación, porque donde no existe voluntad expresada por los sujetos, no hay contratación. La voluntad tiene que ser prestada por los que tienen plena capacidad dicho consentimiento debe tener como contenido respecto del vendedor transmitir la propiedad de la cosa o titularidad de derecho a cambio del precio, y respecto del comprador adquirir la propiedad de la cosa o titularidad del derecho a cambio del pago del precio.

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

“El bien u objeto de la compraventa puede ser:

- Un bien material corporal, o
- Un bien incorporeal, es decir derechos<sup>15</sup>”.

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

---

<sup>14</sup> IHERING, Rudolf Von; El Espíritu del Derecho Romano, Volumen 4, Oxford University Press, 2001, pp. 940-941.

<sup>15</sup> IBIDEM.

Requisitos Del Bien:

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

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

Cuando se habla de cosas que no existen pero susceptibles de existir, se refiere a las ventas futuras, de ello se desdobla en:

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

Venditio Rei Sperata o venta de la cosa esperada: Es aquella en la que existe

una condición suspensiva que supedita la realización del contrato. No hay factor aleatorio, es prácticamente un contrato conmutativo<sup>16</sup>”.

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

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

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

Para la venta de cosa litigiosa se necesita que quien la adquirió tenga conocimiento del proceso, porque de otra manera se estaría sorprendiendo la buena fe del comprador, especialmente en los bienes muebles o inmuebles, por lo que el vendedor tiene la obligación de instruir al comprador en ambos casos.

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

---

<sup>16</sup> IHERING, Rudolf Von; El Espíritu del Derecho Romano, Volumen 4, Oxford University Press, 2001, pp. 940-941.

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

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

“El precio tiene diferentes requisitos:

- a) Debe tratarse de una suma de dinero: El precio necesariamente tiene que pagarse con dinero, puede tratarse de una cosa mixta.
- b) Que sea verídico: Es decir que debe responder al valor real de la cosa.
- c) Presenta diversos matices:

Puede ser:

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

d) El precio debe ser cierto, determinado o determinable: Es decir debe haber una formula en virtud de la cual se llegue a fijar la cantidad de la compraventa. Si se compra un objeto explicando que se paga un precio, no se entendería. Debe de haber una completa inteligencia entre la partes sobre el monto del precio<sup>17</sup>”.

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

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

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

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

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

---

<sup>17</sup> IHERING, Rudolf Von; El Espíritu del Derecho Romano, Volumen 4, Oxford University Press, 2001, pp. 940-941.

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

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

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

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

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

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

Sin embargo la doctrina establece que no son reivindicables los bienes muebles adquiridos en tiendas o locales abiertos al público.

#### **4.2.4 Obligaciones del comprador y del vendedor**

De acuerdo con Puig Peña, Federico, en su obra Tratado de Derecho Civil las obligaciones del comprador y del vendedor, son las siguientes:

##### **Obligaciones del vendedor**

:

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

“1).- Perfeccionar la transferencia de la propiedad sobre la cosa materia del contrato. Obligación visceral del vendedor es transmitir el dominio de la cosa al comprador.

2).- Entregar la cosa que vende en el estado en que encuentre en el momento de celebrar el contrato, incluyendo sus accesorios. La entrega de la cosa va implícita en la naturaleza del contrato de la compraventa. Si se trata de inmuebles es simbólica la entrega, basta el simple consentimiento, porque la escritura pública no es requisito, y si se hace, es por seguridad,

mientras que en los bienes muebles, es necesaria la entrega material o tradición.

3).- Garantizar el estado de la cosa que se vende; si una persona compra, es para servirse de la cosa y tiene un vicio oculto, el vendedor responde por la calidad y el estado del bien que se transmite, para cuyo efecto existe la acción de rescisión la cual no es privativa de la compraventa sino que funciona en toda contrato oneroso. Pero no basta la entrega, ni que la cosa no tenga vicio, sino que conviene también que el vendedor tenga tranquilidad en el disfrute.

4).- Responsabilizarse por la evicción y el saneamiento: el vendedor esta obligado a proteger al comprador en la seguridad del derecho adquirido, en el caso que un tercero le disputase la cosa, alegando mayor derecho<sup>18</sup>.

Es deber del vendedor defender al comprador de un tercero, que pretende tener mejor derecho, le disputase la cosa.

Por lo tanto podemos entender que las principales obligaciones son:

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

El bien debe ser entregado en el estado en que se encuentre en el momento

---

<sup>18</sup> PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001. p. 264.

de celebrarse el contrato, así como sus accesorios y documentos relativos a la propiedad y al uso del bien vendido.

En cuanto al tiempo, también funciona el principio del pacta sunt servanda. Si el pacto dice dentro de 30 días, se debe entregar dentro de los 30 días. Si en el contrato no se dice nada acerca del tiempo de la entrega, esta se realizará inmediatamente después de celebrado el contrato, sin solución de continuidad, porque se supone que el comprador lo compra para disponerlo de inmediato. A falta de estipulación, el bien debe ser entregado en el lugar en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato. La entrega del inmueble es simbólica, se considera efectivizada desde que el comprador está en aptitud de utilizar el bien.

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

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

## **Elementos de los vicios ocultos.**

Los elementos que entran en juego en los vicios ocultos son los siguientes:

“a) Debe ser de cierta gravedad; no existiría razón para que un comprador descubriendo un vicio oculto mínimo plantea un proceso. El poder judicial, debe utilizarse en tanto que los intereses perjudicados son de cierta gravedad y cuando ha habido una quiebra de intereses.

b) Que afecte bienes muebles o inmuebles transferidos a título oneroso.

c) Que los vicios existan paralelamente o con anterioridad a la transmisión del dominio.- el vendedor no responde por vicios que se presenten después de la transferencia, ya que cuando se entrego la cosa, esta no tiene vicio oculto que seria contrario a la equidad y la justicia, que alguien reclamara conociendo el vicio de la cosa<sup>19</sup>”.

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

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

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

---

<sup>19</sup> PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001. p. 265.

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

“• Garantía de saneamiento por evicción.- Es aquella en virtud de la cual el comprador exige al vendedor le responda por el derecho adquirido. Si el vendedor pierde el proceso de reivindicación, tiene que responder por el saneamiento, devolviendo el precio y los frutos, pagando además los intereses y daños y perjuicios ocasionados. El saneamiento es una consecuencia de la evicción, de modo que puede haber evicción sin saneamiento, pero no saneamiento sin evicción. La evicción es la llamada que hace el comprador al vendedor para que lo defienda. La evicción sin saneamiento es cuando el comprador llama al vendedor y este gana el proceso; si el vendedor fracasa, entonces viene el saneamiento. la garantía del saneamiento supone la buena fe del comprador<sup>20</sup>”.

De lo anotado por Puig Peña se coligen los siguientes elementos de la garantía de saneamiento de evicción.

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

---

<sup>20</sup> PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001. p. 265.

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

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

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

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

### **Obligaciones del comprador**

Puig peña manifiesta que las obligaciones del comprador son las siguientes:

“1.-Pago del precio: es la primera obligación básica, es la contraprestación del contrato de compraventa. Si retrata de obligación primaria que tiene el comprador de acuerdo a las pautas del contrato. Todo pacto en forma

generales es la ley entre las partes, en tanto que no afecte el interés público, no sea ilícito y no atente contra la moral y las buenas costumbres<sup>21</sup>”.

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

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

b) Venta a plazos de bienes inmuebles en el código civil: El primer problema que se plantea es el de la transferencia de la propiedad y se concreta con la siguiente pregunta: ¿cuando una persona adquiere un inmueble a plazos adquiere el dominio? La respuesta es si. Es falso que sea necesario el pago de última cuota para que se produzca la transferencia. La transferencia de bienes muebles, se produce, en instante en que las partes convienen. En ningún momento, el pago del precio es una condición existencia para la traslación de dominio, salvo que se haya pactado la compraventa con reserva de dominio.

---

<sup>21</sup>PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001. p. 266.

c) venta a plazos de bienes muebles:

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

“2.- Recepción de la cosa comprada:

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

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

3.- Las condiciones de pago:

Al contado.

En cuenta corriente

En consignación

Al crédito

4.- Los medios de pago:

Pago anticipado.

Pago directo.

Cobranzas documentarias.

El crédito documentario<sup>22</sup>.

De lo expresado por Puig Peña, puedo decir que las principales obligaciones del comprador están determinadas, en primer lugar en pagar el precio de la cosa vendida; esta obligación, es la fundamental del comprador.

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

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

---

<sup>22</sup> PUIG PEÑA, Federico: Tratado de Derecho Civil. Ed. Revista de D. Privado. Madrid, España. 2001. p. 266.

#### 4.2.5 Extinción de la compraventa

El contrato de compraventa, en principio, se extingue por las mismas causas propias de los contratos; bien se traten de causas particulares de ellos, bien lo sea por causas aplicables a todo negocio jurídico. En este sentido la norma legal dispone expresamente que: "La venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones, y, además, por las expresadas en los capítulos anteriores, y por el retracto convencional o por el legal<sup>23</sup>".

Este precepto ha sido duramente criticado desde el punto de vista doctrinal, por considerar al retracto como una institución que resuelve el contrato de compraventa, sumado al hecho de que al dividirlo en convencional y legal, lo que hace realmente es confundir dos instituciones distintas toda vez que, el retracto propiamente dicho es el denominado legal y en virtud del cual tiene derecho un tercero que actúa por subrogación, mientras que el denominado convencional o venta con pacto de retroventa, tiene unos orígenes institucionales muy distintos.

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

---

<sup>23</sup> CODIGO CIVIL DE PUERTO RICO, artículo 1395.

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

A decir de Antonio Fernández de Bujan: “los retractos han sido clasificados por la doctrina como derechos reales limitativos del dominio, pero sin que por ello dejen de significar una adquisición. Aunque sí resulta lógico y necesario desarrollar una teoría general de estos derechos de retracto, tanteo y opción para que puedan ser subsumidos en una posición clara, dentro de nuestro ordenamiento jurídico ya que, siempre acabe la posibilidad de encontrarse con limitaciones de derechos reales que voluntariamente no pueden ser cumplidas por consistir en instituciones de *numerus clausus*<sup>24</sup>”.

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

---

<sup>24</sup>FERNANDEZ DE BUJAN, Antonio; El Papel de la Buena Fe en los Pactos, Arbitrajes y Contratos; XIV Congreso Latinoamericano de Derecho Romano, 2008.

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

“1) Una de las causas específicas de extinción de la compraventa de bienes inmuebles es aquella en virtud del cual se permite la resolución del contrato cuando habiendo entregado el vendedor la cosa, surge en él fundado motivo para creer que no llegará a cobrar el precio total pactado, cuando éste se aplazó, ni recuperar la cosa entregada<sup>25</sup>”.

Así la Ley establece que en el supuesto que el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y precio, pudiendo promover inmediatamente la resolución de la venta. Este precepto se recoge aquel supuesto en que, sin haber llegado a incumplir el comprador, procede la resolución contractual en razón al fundado temor de que el incumplimiento pueda sobrevenir cuando haya de tener lugar el cumplimiento de la prestación; es decir, de que al vencer el término fijado (momento en el que debe cumplirse la prestación) no se pague el precio.

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

---

<sup>25</sup>FERNANDEZ DE BUJAN, Antonio; El Papel de la Buena Fe en los Pactos, Arbitrajes y Contratos; XIV Congreso Latinoamericano de Derecho Romano, 2008.

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

#### **4.2.6 La lesión enorme, fines y efectos jurídicos**

Según Felipe Vallejo García: “La lesión enorme es una figura jurídica a la que puede recurrir un comprador o vendedor para exigir que se rescinda un contrato de compraventa, cuando el valor del contrato difiere desproporcionadamente del valor real<sup>26</sup>”.

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

Es muy común encontrar personas a las que mediante engaños y presiones les obligan a vender su casa, finca y cualquier otro bien raíz a precios

---

<sup>26</sup> VALLEJO GARCÍA, FELIPE, “El concepto de buena fe en los contratos”. Estudios de derecho civil. Obligaciones y contratos. Libro homenaje a Fernando Hinestrosa. 40 años de rectoría. 1963-2003, t. III, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2003.

irrisorios, y estas desconocen que este contrato puede ser invalidado mediante la figura de lesión enorme.

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

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

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

Ejemplo. Se compra una bodega en \$20.000 cuando en realidad su valor es de \$48.000. En este caso el bien comprado supera el doble del valor real, es decir, se tiene un sobreprecio de más del 100%, situación que configura la lesión enorme.

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

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

Ejemplo: La bodega del primer ejemplo que tiene un “justo valor” o valor real de \$48.000 es vendida por \$20.000. En este caso, el vendedor recibió menos de la mitad de su valor real, recibió un precio inferior al real en más de un 50%, lo que viene a constituir lesión enorme.

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

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

#### **4.2.7 Prueba de la lesión enorme**

Augusto Morello manifiesta en su obra indemnización del daño contractual: “Respecto a la lesión enorme, existen tres teorías: Teoría subjetiva, Teoría Objetiva y Teoría mixta:

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

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

La teoría mixta es una combinación de la teoría subjetiva y objetiva, es decir, que además de existir desproporción entre el precio o valor del contrato y el valor real o justo del bien, debe existir engaño, mala fe, presiones, etc<sup>27</sup>.

Por lo tanto debemos entender que no es posible pactar en el contrato que las partes no podrán intentar la acción rescisoria por lesión enorme, o que se

---

<sup>27</sup> MORELLO, AUGUSTO M., Indemnización del daño contractual, Librería Editora Platense – Abeledo Perrot, 2ª edición, Buenos Aires, 1974.

donará el exceso del “valor justo” por parte del vendedor. Cualquier cláusula en estos sentidos se tendrá como no escrita.

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

### **Oportunidad para alegar la lesión enorme**

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

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

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

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

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

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.

El Código Civil alemán toma en cuenta ambos criterios, o sea que haya una notoria desproporción entre prestación y contraprestación, sin fijar el monto, y abuso con respecto al damnificado, que en definitiva será la situación que

decidirá si hubo o no abuso, por lo que se considera que adopta el criterio subjetivo. Siguen igual criterio, el Código de México, el Suizo de las Obligaciones, y el Código Civil argentino, luego de la reforma de 1968 (ley 17.711). Éste último añadió al artículo 954, que hablaba de la posibilidad de anulación de los actos jurídicos por error, violencia, dolo, intimidación o simulación, el caso de la lesión enorme, pudiendo en estos casos solicitarse la nulidad o la modificación de dichos actos. Como requisitos para que prospere la lesión, exige:

“1.- El aprovechamiento de una de las partes (sea por falta de experiencia, o por necesidad apremiante de la otra).

2.- Obtención de una ventaja patrimonial, injustificada, evidente y desproporcionada (no se menciona monto fijo<sup>28</sup>)”.

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

En cuanto a los efectos, algunos códigos se inclinan por la nulidad total y absoluta del acto. En este sentido se pronuncian el código civil alemán y el de México. Otros, como el de Francia, el de Italia, y el suizo de las Obligaciones, y el argentino, luego de la ley 17.711, optan por considerarlo

---

<sup>28</sup> CODIGO CIVIL ARGENTINO, artículo 954.

de nulidad relativa, susceptible de ser saneada, si se complementa el monto del objeto del acto, para que desaparezca su carácter de lesivo.

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

#### **4.2.8 El justo precio como causa de rescisión del contrato de compraventa**

Arturo Alessandri dice: “respecto al justo precio que, será el juez quien lo determinará de acuerdo con el mérito de la prueba, y que este precio es el valor que comercialmente hablando se le asigna, independientemente de cualquier afección, es el valor intrínseco de la cosa, el valor que tiene en sí misma atendiendo a su naturaleza, importancia, etc<sup>29</sup>”.

---

<sup>29</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo, Teoría de las obligaciones, Ediciones Universitarias de Valparaíso, Chile, 2001.

Esta acción rescisoria debe plantearla el afectado con la lesión dentro de los cuatro años subsiguientes a la venta porque prescribe en ese plazo, y para evitar que una de las partes abuse de la buena fe de la otra, la ley sustantiva civil ha establecido la irrenunciabilidad de la acción. No obstante una vez que se la haya declarado en sentencia ejecutoriada, la parte contra la que se pronunció dicho fallo, puede consentir la rescisión o completar o devolver en su caso, el valor requerido deduciendo o aumentando un diez por ciento para que la sentencia quede sin efecto.

### **Requisitos y la prueba**

A manera de requisitos podemos señalar los siguientes:

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

La prueba de la lesión le corresponde a quien deduce la acción y el efecto de ésta es invalidar la compraventa, es más si se llega a declarar y a

consentir la rescisión, sus efectos son los mismos de la nulidad porque el vendedor recobrará la cosa y el comprador el precio que pagó por ella, mientras que si no se consiente en ella se aumenta o restituye el precio. Normalmente la prueba parte del dictamen de peritos, quienes avalúan el bien objeto del contrato.

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

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

#### **4.2.9 Efectos del Avalúo Municipal**

En la publicación del Diario El Comercio del martes 17 de abril del 2012, se manifiesta que: “El avalúo municipal o catastral, es el valor que el gobierno seccional a través de sus encargados señala a los bienes inmuebles

catastrados que se encuentran en su cantón, sea dentro del área urbana o rural<sup>30</sup>.

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

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

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

---

<sup>30</sup> <http://www.elcomercio.com/negocios/preve-ajuste-avaluo-catastral/>.

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

La sanción de la lesión enorme es la rescisión del contrato, es decir su nulidad relativa, la parte afectada, sea comprador o vendedor está en todo su derecho de pedir la anulación de la compraventa, pero una vez que la nulidad ha sido declarada judicialmente, la parte contra quien se dicta la sentencia tiene un derecho exclusivo: el consentir en la rescisión con lo que el contrato desaparece retroactivamente con todos los efectos propios de la declaratoria de nulidad, es decir el vendedor recuperará la cosa y el comprador el precio pagado por ella, o bien si se trata de que el sancionado es el comprador, puede él completar el justo precio pagándole al vendedor con una deducción de una décima parte; mientras que si el sancionado es el vendedor, él debe restituir el exceso del precio recibido sobre el que es realmente justo precio y además tiene que devolverle al comprador una décima parte adicional.

## **4.3 MARCO JURIDICO**

### **4.3.1 La Constitución de la República del Ecuador**

La norma constitucional en el Capítulo VI, habla de los Derechos de Libertad, dentro del artículo 66, numeral 26 determina: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas<sup>31</sup>”.

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

En la Sección 5ª, habla de los Intercambios económicos y comercio justo, dentro del artículo 335 habla del Intercambio y transacciones económicas, en cuyo texto legal manifiesta: “El Estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; y sancionará la explotación, usura, acaparamiento, simulación, intermediación especulativa de los bienes y servicios, así como toda forma de perjuicio a los derechos económicos y a los bienes públicos y colectivos...<sup>32</sup>”

---

<sup>31</sup> CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2012.

<sup>32</sup> CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2012.

De acuerdo con la norma constitucional es deber del estado regular los intercambios y transacciones económicas, como en el caso de la compraventa, fijando parámetros legales claros que no permitan que una de las partes se beneficie en forma indebida de este intercambio económico, como sucede en los actuales momentos, que debido a la falta de una regulación clara en relación al precio de los bienes a entregarse en venta se produce una desigual desproporción entre el precio a pagarse y valor real que este tiene en el comercio, o en su caso el valor que tiene en el comercio no se compadece con el precio recibido por el bien.

#### **4.3.2 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**

En el Artículo 502, establece la Normativa para la determinación del valor de los predios y manifiesta: “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones<sup>33</sup>”

---

<sup>33</sup> CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2012.

Si bien es cierto el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el mecanismo legal para poder establecer el valor de los predios, pero claro está que este nunca se ajusta al valor comercial real que tienen los mismos dentro del comercio; por lo tanto al establecer como base para realizar la compraventa el valor que consta dentro del avalúo comercial otorgado por el municipio, es lógico que se va a producir en la mayoría de los casos, lesión enorme por cuanto el valor estimado por los Municipios no son en muchos casos igual a la mitad del precio que el bien tiene en el comercio, lo que induce a las partes a incurrir en un error de apreciación en cuanto a la valoración del predio.

### **4.3.3 El Código Civil**

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

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

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

El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

Art. 1830.- El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio, con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio, aumentando en una décima parte.

No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.

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

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

Art. 1833.- Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho, por una ni por otra parte, para la rescisión del contrato.

Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa, salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella; pues en tal caso podrá el

primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta el justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.

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

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

Art. 1836.- La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato<sup>34</sup>.

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

---

<sup>34</sup> CODIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador, 2012.

cosa que se vende, y cuando este perjuicio es enorme, de acuerdo con las reglas de la ley, se permite el ejercicio de la acción de rescisión.

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

Respecto al justo precio que, será el juez quien lo determinará de acuerdo con el mérito de la prueba, y que este precio es el valor que comercialmente hablando se le asigna, independientemente de cualquier afección, es el valor intrínseco de la cosa, el valor que tiene en sí misma atendiendo a su naturaleza, importancia, etc.

Esta acción rescisoria debe plantearla el afectado con la lesión dentro de los cuatro años subsiguientes a la venta porque prescribe en ese plazo, y para evitar que una de las partes abuse de la buena fe de la otra, el Art. 1832 de la ley sustantiva civil ha establecido la irrenunciabilidad de la acción. No obstante una vez que se la haya declarado en sentencia ejecutoriada, la parte contra la que se pronunció dicho fallo, puede consentir la rescisión o completar o devolver en su caso, el valor requerido deduciendo o aumentando un diez por ciento para que la sentencia quede sin efecto.

La sanción de la lesión enorme es la rescisión del contrato, es decir su nulidad relativa, la parte afectada, sea comprador o vendedor está en todo

su derecho de pedir la anulación de la compraventa, pero una vez que la nulidad ha sido declarada judicialmente, la parte contra quien se dicta la sentencia tiene un derecho exclusivo: el consentir en la rescisión con lo que el contrato desaparece retroactivamente con todos los efectos propios de la declaratoria de nulidad, es decir el vendedor recuperará la cosa y el comprador el precio pagado por ella, o bien si se trata de que el sancionado es el comprador, puede él completar el justo precio pagándole al vendedor con una deducción de una décima parte; mientras que si el sancionado es el vendedor, él debe restituir el exceso del precio recibido sobre el que es realmente justo precio y además tiene que devolverle al comprador una décima parte adicional.

## **4.4 LEGISLACIÓN COMPARADA**

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

### **4.4.1 Legislación de Colombia**

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

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

“1.- COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES: (art. 1946 a 1954 C.C.).  
Existe lesión enorme cuando el vendedor vende una cosa por más del doble

de su justo precio (lesión para el comprador), o cuando vende por menos de la mitad de tal precio (lesión para el vendedor).

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

2.- PERMUTA DE INMUEBLES: para la permuta de inmuebles existe el mismo criterio.

3.- MUTUO CON INTERESES: (art. 2231 C.C.) tiene efecto cuando el interés que se pacta excede en una mitad al que se probare haber sido el interés corriente al tiempo de la convención.

4.- ANTICRESIS: (art. 2466 inc.2 C.C.) en las mismas condiciones que en el mutuo.

5.- CLÁUSULA PENAL: (art. 1601 C.C.) en ningún caso puede ser el doble de la obligación asegurada.

6.- ACEPTACIÓN DE UNA HERENCIA: (art. 1291 C.C.) cuando en virtud de una disposición testamentaria de que no tenía conocimiento el heredero en el momento de aceptar, su asignación se disminuye en más de la mitad.

7.- PARTICIÓN DE BIENES: (art. 1405 par. 2 C.C.) el adjudicatario que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota en relación con la que ha correspondido a los otros adjudicatarios, es titular de la acción de lesión enorme.

8.- DACIÓN EN PAGO: se rige por la compraventa, si se entregan inmuebles para solucionar la obligación.

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

10.- EL CENSO: la razón entre el canon y el capital no podrá exceder la cuota de ley; su máximo es del 5%<sup>35</sup>.

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

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

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

2- Debilidad de sus facultades mentales.

3- Estado de inexperiencia en el comercio.

---

<sup>35</sup> CODIGO CIVIL COLOMBIANO.

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

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

En síntesis, todos los negocios onerosos pueden ser usurarios, es decir, viciados por lesión. En general, negocio oneroso es aquel que tiene por objeto la utilidad de ambos contrayentes, gravándose cada uno en beneficio del otro (art. 1497 C.C.).

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

#### **4.4.2 Legislación Peruana**

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

Desproporción (Manuel de la Puente y Lavalle) - Sector 2: La inversión de la carga de la prueba sólo comprende el aprovechamiento (Martínez Coco)<sup>36</sup>.

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

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

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

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

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

---

<sup>36</sup>CODIGO CIVIL PERUANO.

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

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

El artículo 1363 establece que lo puede hacer el lesionado y sus herederos siempre y cuando no se hubiere extinguido el derecho a interponer la acción.

La acción rescisoria se extingue, se ha considerado en primer lugar un plazo breve de conformidad con el artículo 1454, esto es cuando se encuentra cumplida la prestación del lesionante, que establece el plazo de 6 meses; y, un plazo largo cuando sólo se ha celebrado el contrato, que estipula un plazo de 2 años.

El artículo 1448 es claro al mencionar que en el caso de lesión, “si la desproporción fuera igual o superior a las dos terceras partes, se presume el aprovechamiento por el lesionante de la necesidad apremiante del lesionado<sup>37</sup>”.

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

---

<sup>37</sup>CODIGO CIVIL PERUANO.

Diversos autores, entre ellos ARIAS-SCHREIBER afirman que dicho caso puede deberse en los casos de liberalidad, ya sea “solvendi”, “crecendi” o “liberandi”, tal como la califica la doctrina contemporánea. Por estos motivos, es correcto cuando MOISSET DE ESPANES se refiere a la inversión de la carga de la prueba pues es casi imposible entrar en la conciencia del sujeto y “determinar si ha existido o no el propósito deliberado de aprovecharse.”

Los artículos 1450 y 1451 buscan conservar la eficacia de un contrato que se celebró con cláusulas lesivas, mediante la posibilidad dentro de un proceso de consignar el diferencial o de reajustar el valor vía reconvención.

El artículo 1456 del Código Civil establece: “el “copropietario” que haya enajenado bienes por más de la mitad del valor en que le fueron adjudicados, no puede ejercitar la (acción por) lesión<sup>38</sup>”.

#### **4.4.3 Legislación Chilena**

La lesión es el perjuicio pecuniario que sufren las partes de un contrato oneroso conmutativo como consecuencia de la falta de equivalencia de las prestaciones recíprocas acordadas al momento de perfeccionarse el contrato. En el proyecto de 1853 se agregaba como vicio del consentimiento a la lesión. Art. 1441 "El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente

---

<sup>38</sup> CODIGO CIVIL PERUANO.

a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio<sup>39</sup> .

El código al definir el contrato conmutativo fija la principal característica, cual es la de que puedan mirarse como equivalentes las prestaciones de las partes. En el proyecto al establecer la lesión decía que ésta para viciar el consentimiento debía ser enorme, esto es que el valor de lo que una de las partes daba a otra no llegaba a la mitad de lo que la otra daba, sin que existiese la intención de donar el exceso

#### Casos de lesión sancionados

Compraventa bienes raíces\* Permuta\* En la aceptación de una asignación testamentaria\* En la partición de bienes 1.- Art. 1888: "El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme<sup>40</sup>" Pero el art.1891 agrega que no hay lesión enorme en la compraventa de bienes muebles, ni en las que se hacen por ministerio de la justicia y las compraventas de minas.( Art.77 Cód. Minería) Art.1889: "El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato. Decretada la rescisión del contrato puede el afectado evitarla reparando la lesión, así el comprador deberá

---

<sup>39</sup> CODIGO CIVIL CHILENO.

<sup>40</sup>IBIDEM.

completar el justo precio con deducción de una décima parte y el vendedor deberá restituir el exceso del justo precio aumentado en una décima parte. La acción rescisoria no puede renunciarse anticipadamente y prescribe en cuatro años contados desde la fecha del contrato<sup>41</sup>”.

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

- Que la venta sea susceptible de rescindirse por causa de lesión, o sea sólo respecto de las ventas de bienes inmuebles, pero no de las ventas judiciales forzadas y tampoco en el caso de minas aunque sean inmuebles.

- Que la lesión sea enorme según la ley, es decir que la desproporción entre las prestaciones sea monstruosa, sufre lesión enorme el vendedor cuando recibe un precio inferior a la mitad del justo precio de la cosa, por su parte el comprador sufre lesión cuando paga un precio superior al doble del justo precio de la cosa, el justo precio se refiere al tiempo del contrato; la prueba de la lesión incumbe al que deduce la acción correspondiente.

- Que la cosa no haya perecido en poder del comprador, esto porque el efecto de la rescisión del contrato por lesión será la restitución, lo que será imposible si la cosa no existe.

- Que el comprador no haya enajenado la cosa, así lo señala el Art.1.893 inc.2º, pero en el caso que el comprador haya enajenado la cosa por más

---

<sup>41</sup>CODIGO CIVIL CHILENO.

delo que había pagado por ella podrá el vendedor reclamar el exceso deducida una décima parte, pero sólo hasta la concurrencia del justo valor de la cosa.

•Que la acción correspondiente se entable en tiempo oportuno, es decir antes que prescriba la acción rescisoria por lesión enorme, que prescribe en cuatro años contados desde la fecha del contrato .Art. 1.896, y corre contra toda persona. La acción rescisoria por lesión enorme es irrenunciable, así lo señala expresamente el Art.1.892.

El efecto de la rescisión por lesión enorme es que retrotrae las cosas al estado anterior, es decir, el vendedor recobra la cosa y el comprador su dinero, con intereses y frutos pero sólo desde la demanda, el vendedor no tiene derecho a pedir indemnizaciones por los deterioros de la cosa, salvo que el comprador se hubiere aprovechado de ellos. La rescisión por lesión enorme no afecta los derechos reales constituidos por el comprador en favor de terceros. Pero antes de restituir la cosa debe el comprador purificarla de cualquier hipoteca u otro derecho real que hubiere constituido en ella. Otra posibilidad es que cualquiera de las partes a su arbitrio y una vez declarada judicialmente la rescisión del contrato podrá hacerlo subsistir, pagando o devolviendo la parte del precio lesionante, deducida una décima parte.2.- En la permuta de bienes raíces; esto porque de acuerdo a lo establecido en el art.1900 se aplican las normas de la compraventa a la permuta.3.- En la aceptación de una asignación testamentaria, el art.1234 establece que puede rescindirse la aceptación en caso de lesión grave en virtud de

disposiciones testamentarias de que no se tenía noticia al tiempo de ser aceptada. Se entiende por lesión grave la que disminuyere el valor total de la asignación en más de la mitad. En este caso no existe norma que establezca el plazo de prescripción por lo que se rige por las normas generales de prescripción.4.- En la partición de bienes; Art.1348 "Las particiones se anulan o rescinden de la misma manera y según las mismas reglas que los contratos "La rescisión por causa de lesión se concede al que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota<sup>42</sup>". La lesión debe ser considerada como error en la magnitud de las prestaciones.

En Chile debe considerarse como un caso de error esencial.

---

<sup>42</sup> CODIGO CIVIL CHILENO.

## **5. MATERIALES Y METODOS**

### **5.1 MATERIALES**

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

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

### **5.2. MÉTODOS**

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

Como métodos auxiliares contribuyeron en este estudio el método inductivo-deductivo y deductivo inductivo, que fueron utilizados según las circunstancias que se presentaron en la sustentación del eje teórico del

trabajo; el método bibliográfico descriptivo y documental, fue de singular valía en la elaboración de la revisión de literatura de la tesis.

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

### **5.3. TÉCNICAS.**

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

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

## 6. RESULTADOS

### 6.1 RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE ENCUESTAS.

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

#### ENCUESTA

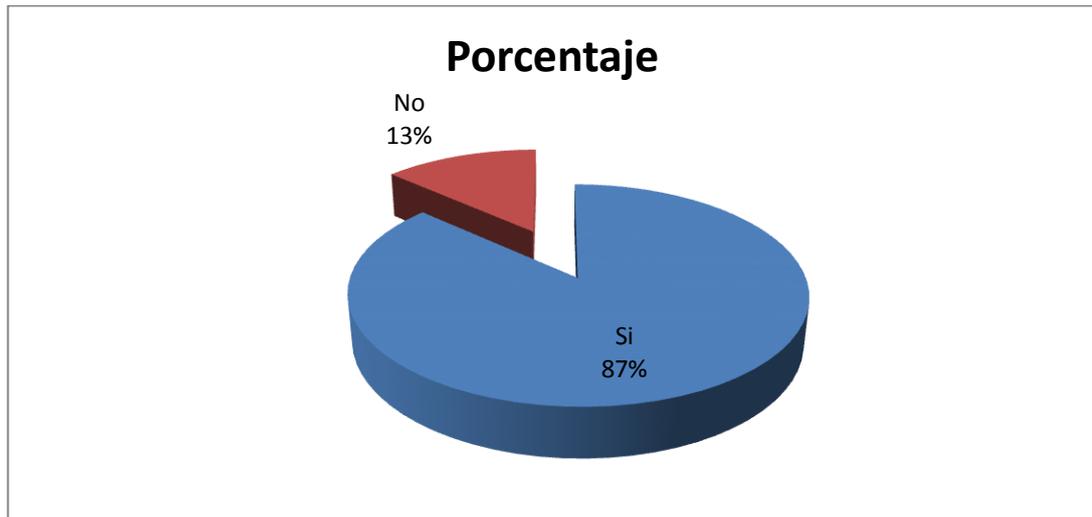
**1.- ¿Considera Usted que la rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme se ha convertido en un instrumento que genera incertidumbre jurídica?**

CUADRO No. 1

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	26	86.67%
No	4	13.33%
TOTAL	30	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho  
ELABORACIÓN: Yenne Bejarano

Grafico Nro. 1



#### **INTERPRETACIÓN:**

Del universo encuestado observamos que veintiséis profesionales que representan el 86.67% consideran que la rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme se ha convertido en un instrumento que genera incertidumbre jurídica; mientras que cuatro abogados que representan el 13.33% manifiestan que no por cuanto es un derecho que lo puede ejercer tanto el comprador así como el vendedor.

#### **ANÁLISIS:**

El universo de los encuestados coinciden en afirmar que la rescisión del contrato en la forma como está estipulada en la ley, se ha convertido en un instrumento que genera incertidumbre jurídica, por cuanto permite que se violenten los derechos ya sea del comprador o del vendedor, por falta de un

mecanismo más eficaz que no permita la aplicación indebida de la compraventa.

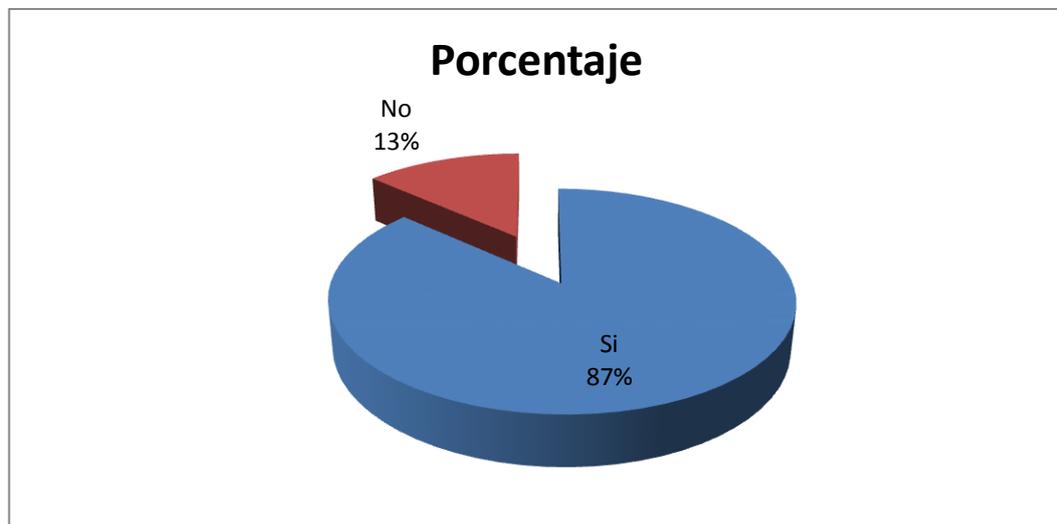
**2.- ¿Cree Usted que dentro de nuestro ordenamiento jurídico se debe considerar en relación a la lesión enorme, la teoría subjetiva y objetiva?**

Cuadro Nro. 2

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	26	86.67%
No	4	13.33%
TOTAL	30	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho  
ELABORACIÓN:

Grafico Nro. 2



## **INTERPRETACIÓN:**

Con respecto a ésta interrogante las profesionales encuestados respondieron, cuatro que representan el 13.33% que no hace falta establecer dentro de la normativa que regula la lesión enorme la teoría subjetiva y objetiva, por cuanto en la forma como está concebida dentro de nuestro ordenamiento jurídico se ajusta a nuestra realidad social; mientras que veintiséis que representan el 86.67% de los encuestados manifiestan se hace necesario establecer dentro de la norma que regula la rescisión del contrato de compraventa la teoría subjetiva y objetiva, puesto que siendo el derecho una ciencia esta debe ajustarse a los cambios que se producen en la sociedad.

## **ANÁLISIS**

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

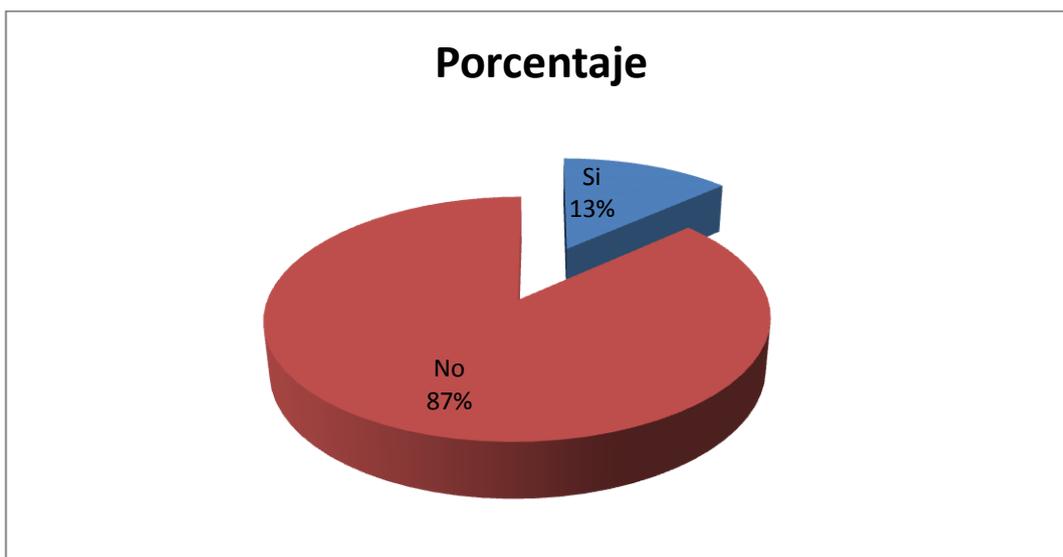
**3.- ¿Considera Usted que se debe tomar como referente de la lesión enorme el avalúo que otorga el Municipio dentro del trámite de la compraventa?**

**Cuadro Nro. 3**

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	4	13.33%
No	26	86.67%
TOTAL	30	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho  
ELABORACIÓN:

**Grafico Nro. 3**



## **INTERPRETACIÓN**

Con respecto a esta pregunta debo señalar que veintiséis profesionales que representan el 86.67% opinan que no se puede tomar como referente de la lesión enorme el avalúo que otorga el municipio, por cuanto este no se ajusta al valor real que tiene el bien en el comercio; mientras que cuatro que representan el 13.33% manifiestan que este debe constituir el referente de la lesión enorme, puesto que actualmente los municipios establecen valores reales de los predios con fines de establecer la base imponible de los impuestos.

## **ANÁLISIS**

De las respuestas vertidas a esta interrogante por parte de la mayoría de los profesionales encuestados, se llega a determinar que no se puede tomar como referente de la lesión enorme el avalúo que asigna el municipio, puesto que este en el mayor de los casos está por debajo del valor real que tienen los bienes en el comercio.

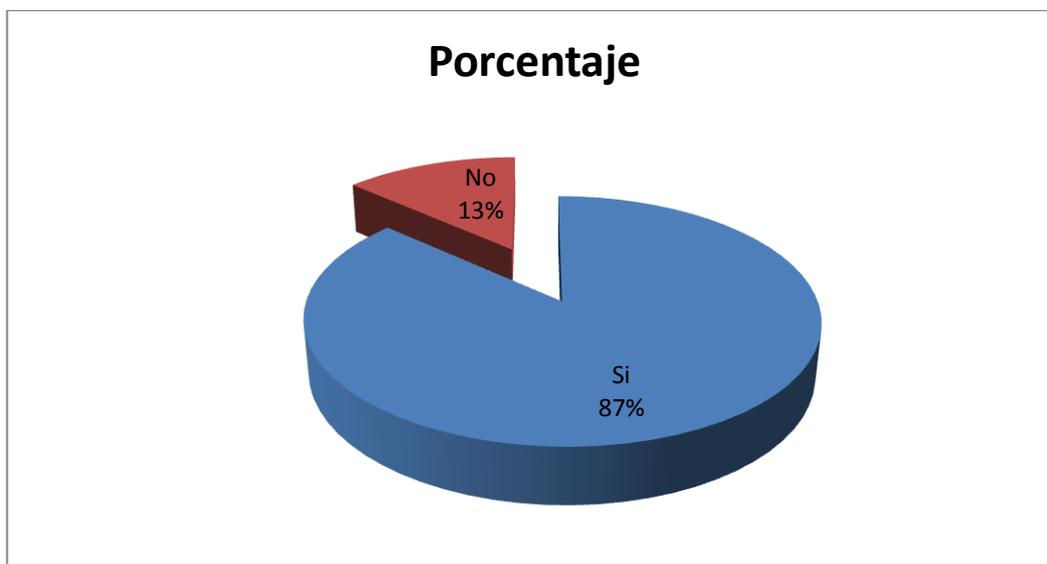
**4.- ¿Cree Usted que las normas que regulan la rescisión del contrato de compraventa dentro del Código Civil ecuatoriano, resultan obsoletas por lo que se hace necesario acoplarlas a las necesidades actuales de la sociedad?**

Cuadro Nro. 4

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	26	86.67%
No	4	13.33%
TOTAL	30	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho  
ELABORACIÓN:

Grafico Nro. 4



## **INTERPRETACIÓN:**

Del universo consultado se observa que, veintiséis profesionales que representa el 86.67% consideran que las normas contenidas en el Código Civil que regulan la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, en la actualidad resultan obsoletas si tomamos en consideración que nuestro ordenamiento jurídico tiene vigencia desde hace más sesenta años; mientras que cuatro que corresponde al 13.33%, manifiestan que las normas que regulan la lesión enorme esta en concordancia con nuestra realidad más próxima.

## **ANÁLISIS:**

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

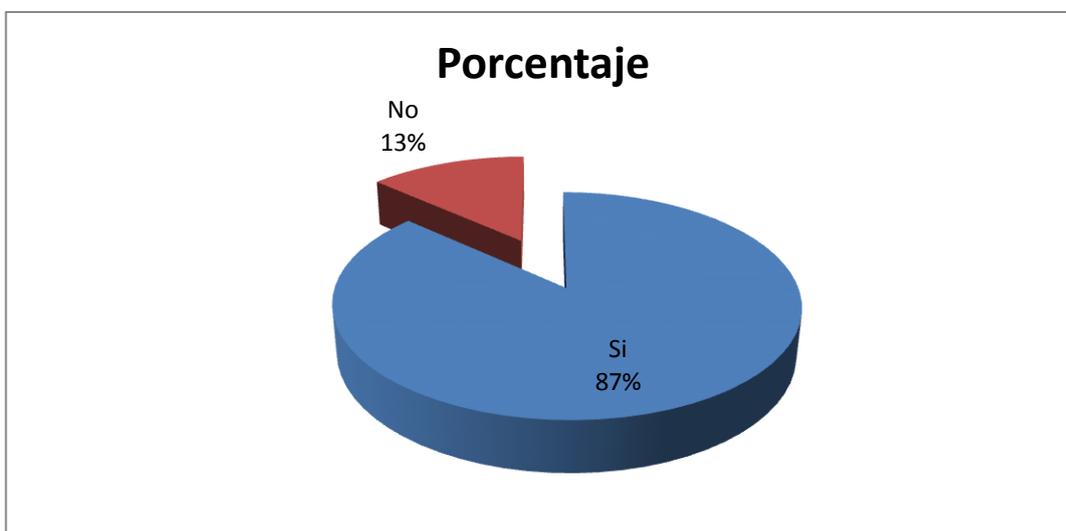
5.- ¿Está Usted de acuerdo en que se reformen las normas contenidas en el Código Civil que regulan la rescisión del contrato de compraventa, en orden a establecer parámetros reales que regulen a esta figura jurídica?

Cuadro Nro. 5

INDICADORES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	26	86.67%
No	4	13.33%
TOTAL	40	100%

FUENTE: Profesionales del Derecho  
ELABORACIÓN:

Grafico Nro. 5



## **INTERPRETACIÓN:**

Del universo encuestado, veintiséis profesionales que representan el 86.67% opinan que se hace necesario que se reformen las normas contenidas en el Código Civil que regulan la rescisión del contrato de compraventa, en orden a establecer parámetros reales que regulen a esta figura jurídica; mientras que cuatro profesionales que representan el 13.33% consideran que no hace falta reformar las normas que regulan la rescisión del contrato de compraventa, así contenidas en el Código Civil por cuanto estas se ajustan a nuestra realidad más próxima.

## **ANÁLISIS:**

La mayoría de los encuestados coinciden en afirmar que se hace necesario que se reformen las normas contenidas en el Código Civil que regulan la rescisión del contrato de compraventa, en orden a establecer parámetros reales que regulen a esta figura jurídica, puesto que las mismas resultan obsoletas en relación al avance de la sociedad.

## 7. DISCUSION

### 7.1 VERIFICACIÓN DE OBJETIVOS

Como autora del presente trabajo investigativo, me formulé algunos objetivos que fueron presentados en el respectivo proyecto de tesis, y que a continuación procedo a verificar:

#### **OBJETIVO GENERAL:**

**“Realizare un estudio crítico, jurídico, doctrinario y de campo de la institución jurídica de la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, contenida dentro del Código Civil”.**

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

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

**“Demostrar que la norma contenida en los artículos 1828 hasta el 1836 del Código Civil en relación a la lesión enorme, resultan caducas”**

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

**“Determinar que los cambios que se producen en la sociedad, inciden en las normas jurídicas, particularmente las que regulan a la lesión enorme”**

Del análisis de la doctrina, la norma jurídica y de la legislación comparada, ha sido posible despejar este objetivo en forma positiva, puesto que he logrado demostrar que el derecho como toda ciencia no se estanca, sino que se encuentra en constante evolución, por lo tanto los cambios que se producen en la sociedad inciden en las normas legales, especialmente en

las que regulan la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme; lo que ha sido corroborado con la investigación de campo en base a las respuestas a las preguntas 4 y 5 de la encuesta.

**“Sugeriré un proyecto de reforma al Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º, a efecto de que se ajuste a los cambios de la sociedad y a la globalización de las normas jurídicas”**

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

## **7.2 CONSTATAción DE LA HIPÓTESIS**

En el proyecto de investigación de igual forma realicé el planteamiento de una hipótesis, la cual sería contrastada una vez desarrollado todo el proceso investigativo. La hipótesis sujeta a contrastación fue la siguiente:

**“La disposición legal contenida en el Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º, contiene vacíos legales, lo que permite que el vendedor o el comprador abuse de dicha norma, a efecto de obtener beneficios económicos”**

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

Las normas contenidas en el Código Civil, Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º, contiene vacíos legales en lo que tiene relación a regular la rescisión enorme, por lo tanto se hace necesario reformar la norma a efecto de ajustar a los cambios de la sociedad y así evitar que tanto el comprador o el vendedor abusen de la misma, con la finalidad de obtener beneficios económicos.

### **7.3. FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA JURÍDICA**

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

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

Seguridad que en términos de proteger los derechos del comprador o del vendedor resulta indispensable en relación a la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, puesto que si bien la norma constitucional establece los lineamientos para proteger la propiedad privada en cualquiera de sus formas, la norma contenida en el Código Civil no permite su aplicación en forma eficaz, puesto que la misma resulta obsoleta en relación a los cambios que se producen en la sociedad y a las exigencias de que la normas se ajusten a la globalización del derecho.

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

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

## 8. CONCLUSIONES

La presente investigación me ha permitido llegar a las siguientes conclusiones:

- Que si bien la norma Constitucional de la República del Ecuador en el 335 establece como obligación de El Estado regular, controlar e intervenir, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas, este postulado no se cumple por falta de regulación en la Ley.
- Que la compraventa es el mecanismo legal para que se produzca el intercambio de bienes, por lo tanto se hace necesario ajustar las normas a los cambios y transformaciones que se producen en la sociedad.
- Que la norma contenida en el Código Civil resulta obsoleta para cumplir con los principios establecidos en la Constitución, en relación a la obligación que tiene El Estado de regular, controlar e intervenir, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas.
- Que se hace necesario acoplar nuestro ordenamiento jurídico en relación al contrato de compraventa por lesión enorme, a las nuevas teorías que regulan a esta figura jurídica.
- Que resulta necesario reformar el Título XXII, de la Compra venta, párrafo 13º del Código Civil a efecto de que se ajuste a los cambios de la sociedad y a la globalización de las normas jurídicas.

## 9. RECOMENDACIONES:

Como producto de la investigación podemos establecer las siguientes:

- Que la Asamblea Nacional proceda a reformar a efecto el Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º del Código Civil, a efecto de que se ajuste a los cambios y transformaciones que en materia económica se producen en la sociedad.
- Que es necesario que nuestro ordenamiento jurídico, en especial el Código Civil este en armonía con la norma constitucional, a efecto de que no exista contraposición de la norma.
- Que todas las personas hagan conciencia que el único mecanismo legal para que se produzca la transferencia de bienes raíces es la compraventa, por lo tanto debemos actuar apegados a lo que determina la norma legal.
- Que se realice la difusión necesaria por todos los medios de comunicación y tecnológicos de las normas que regulan a la transferencia de dominio de bienes, a efecto de que las partes que intervienen en el contrato de compraventa no se dejen engañar al momento de ejecutar este tipo de transacciones.
- Que la rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme se ha convertido en un instrumento que genera incertidumbre jurídica, por lo tanto se hace necesario adecuar las normas a los actuales requerimientos de la sociedad, con la finalidad de generar seguridad jurídica.

## **9.1 LEY REFORMATORIA AL CODIG CIVIL**

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

### **Artículo Innumerado.- Obligación en los contratos de compraventa**

En todo contrato de compraventa de bienes inmuebles, al momento de la celebración del contrato se procederá a realizar el avalúo pericial del bien materia de la venta, teniendo como base el avalúo municipal asignado al bien, sin cuyo informe no se podrá celebrar la compraventa.

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

### **Artículo Innumerado (1).- Definición**

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

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

**Artículo Innumerado (2).- Presunción de aprovechamiento de la necesidad apremiante**

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

**Artículo Innumerado (3).- Oportunidad para la apreciación de la desproporción**

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

**Artículo Innumerado (4).- Consignación de la diferencia del valor**

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

**Artículo Innumerado (5).- Reajuste del valor**

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

### **Artículo Innumerado (6).- Acción de reajuste**

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

### **Artículo Innumerado (7).- Irrenunciabilidad de la acción por lesión**

Es nula la renuncia a la acción por lesión.

### **Artículo Innumerado (8).- Caducidad de la acción por lesión**

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

### **Artículo Innumerado (9).- Improcedencia de la acción por lesión**

No procede la acción por lesión:

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

### **Artículo Innumerado (10).- Lesión en la partición**

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

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

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

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

## 10. BIBLIOGRAFIA

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

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

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

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador 2011.

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

CODIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador 2011.

CODIGO CIVIL ARGENTINO, articulo 954.

CODIGO CIVIL COLOMBIANO.

CODIGO CIVIL CHILENO.

CODIGO CIVIL PERUANO.

CODIGO CIVIL DE PUERTO RICO, articulo 1395.

DICCIONARIO CONSULTOR ESPARSA, Lengua española, Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid España, 2002.

DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, Estudios sobre el contrato de compraventa, Gaceta Jurídica Cuarta Edición, Lima Perú, 2002.

DE COSSIO CORRAL Alfonso. Instituciones de Derecho Civil. Parte 1ra, editorial Civitas Madrid España, 2000.

DIAZ, Ruy, Diccionario de Derecho Usual, Buenos Aires Argentina, 2006.

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

IHERING, Rudolf Von; El Espíritu del Derecho Romano, Volumen 4, Oxford University Press, 2001.

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

MERINO PEREZ, Gonzalo. Jurisprudencia Ecuatoriana Civil y Penal. – Tomo IV, ediciones ecuatorianas, Guayaquil Ecuador, 2005.

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

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

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

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

## 11 ANEXOS

### 11.1 Formulario de encuesta



## UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA CARRERA DE DERECHO

### ENCUESTA DIRIGIDA A PROFESIONALES DEL DERECHO

Distinguido profesional del Derecho, solicito a Usted muy comedidamente se digne dar respuesta a las preguntas contenidas en la siguiente encuesta técnica, cuyas respuestas será de gran ayuda para el desarrollo de mi trabajo de Tesis de Abogado titulado: **“ANALISIS JURIDICO DE LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA POR LESION ENORME”**

1.- Considera Usted que la rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme se ha convertido en un instrumento que genera incertidumbre jurídica?

SI ( )

NO ( )

PORQUE

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

2.- Cree Usted que dentro de nuestro ordenamiento jurídico se debe considerar en relación a la lesión enorme, la teoría subjetiva y objetiva?

SI ( )

NO ( )

PORQUE

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

3.- Considera Usted que se debe tomar como referente de la lesión enorme el avalúo que otorga el Municipio dentro del trámite de la compraventa?

SI ( )

NO ( )

PORQUE

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

4.- Cree Usted que las normas que regulan la rescisión del contrato de compraventa dentro del Código Civil ecuatoriano, resultan obsoletas por lo que se hace necesario acoplarlas a las necesidades actuales de la sociedad?

SI ( )

NO ( )

PORQUE

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

5.- Está Usted de acuerdo en que se reformen las normas contenidas en el Código Civil que regulan la rescisión del contrato de compraventa, en orden a establecer parámetros reales que regulen a esta figura jurídica?

SI ( )

NO ( )

PORQUE

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

GRACIAS

## **11.2 PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

### **1. TEMA**

**“ANALISIS JURIDICO DE LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA POR LESIÓN ENORME”**

### **2. PROBLEMATICA.**

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

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

En ese sentido se presenta la disyuntiva de carácter legal, puesto que existen personas que aprovechándose de la necesidad de otros y de la normativa legal que regula a la compra venta de bienes inmuebles, hacen mal uso de las mismas para sacar provecho económico, como es el hecho que se toma como cuantía para la celebración del contrato el avalúo municipal o catastral, que el gobierno seccional a través de sus encargados señala a los bienes inmuebles catastrados que se encuentran en su cantón, sea dentro del área urbana o rural, cuyo valor siempre es inferior al valor real que tienen los bienes dentro del comercio, lo que determina que personas inescrupulosas hagan mal uso de este procedimiento para demandar posteriormente la rescisión del contrato por lesión enorme.

### **3. JUSTIFICACIÓN**

La investigación jurídica de la problemática se inscribe, académicamente dentro del Área del Derecho Civil, por tanto se justifica académicamente, en cuanto cumple la exigencia del Reglamento de Régimen Académico de la Universidad Nacional de Loja, que regula la pertinencia del estudio investigativo jurídico con aspectos inherentes a la materias de Derecho Civil, para poder optar por el grado de Abogado.

Por otro lado me propongo demostrar la necesidad de reformar el marco legal, a efecto de que está acorde con la realidad social y económica en la que vivimos, como la norma que es materia de la presente investigación jurídica.

Socio-Jurídicamente la investigación es necesaria para lograr que las personas gocen de seguridad jurídica y que no se violenten sus derechos civiles como los contempla la Constitución de la República del Ecuador, estudiando y mejorando el régimen normativo de la rescisión del contrato de compra por lesión enorme.

Se deduce por tanto, que la problemática tiene importancia y trascendencia social y jurídica para ser investigada, en procura de medios alternativos de carácter jurídico-civil que la prevengan y controlen en sus manifestaciones.

Con la aplicación de métodos, procedimientos y técnicas será factible realizar la investigación socio-jurídica de la problemática propuesta, en tanto existen las fuentes de investigación bibliográficas, documental y de campo que aporten a su análisis y discusión; pues, cuento con el apoyo logístico necesario y con la orientación metodológica indispensable para un estudio causal explicativo y crítico en relación a la rescisión del contrato de compra por lesión enorme.

La presente investigación científica servirá para brindar un aporte a la colectividad y contribuirá a acoplar nuestros cuerpos legales a los cambios y transformaciones que sufre la sociedad dentro del constante proceso dialéctico por el que atraviesa.

#### **4. OBJETIVOS**

##### **4.1. Objetivo General:**

Realizare un estudio crítico, jurídico, doctrinario y de campo de la institución jurídica de la rescisión del contrato de compra venta por lesión enorme, contenida dentro del Código Civil.

##### **4.2. Objetivos Específicos:**

- Demostrare que la norma contenida en los artículos 1828 hasta el 1836 del Código Civil en relación a la lesión enorme, resulta caduca.
- Determinar que los cambios que se producen en la sociedad, inciden en las normas jurídicas, particularmente las que regulan a la lesión enorme.
- Sugeriré un proyecto de reforma al Título XXII, de la Compra venta, párrafo 13º, a efecto de que se ajuste a los cambios de la sociedad y a la globalización de las normas jurídicas.

## **5. HIPÓTESIS**

La disposición legal contenida en el Título XXII, de la Compra venta, parágrafo 13º, contiene vacíos legales, lo que permite que al vendedor o al comprador abuse de dicha norma, a efecto de obtener beneficios económicos.

## **6. MARCO TEORICO**

“La lesión enorme es una figura jurídica a la que puede recurrir un comprador o vendedor para exigir que se rescinda un contrato de compraventa, cuando el valor del contrato difiere desproporcionadamente del valor real.

Muchas personas desconocen la posibilidad que le ofrece la ley para defender sus intereses, cuando al comprar o vender algo se sienten “estafados” en la medida en que el valor de lo comprado o vendido es, de lejos, diferente el valor real de bien<sup>43</sup>”.

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

---

<sup>43</sup> SOMARRIVA Manuel, TRATADO DEL DERECHO CIVIL CHILENO, Editorial Nascimento, Santiago de Chile 1997.

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

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

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

Ejemplo. Se compra una bodega en \$100.000.000 cuando en realidad su valor es de \$48.000.000. En este caso el bien comprado supera el doble del valor real, es decir, se tiene un sobreprecio de más del 100%, situación que configura la lesión enorme.

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

Desde el punto de vista del vendedor, existe lesión enorme cuando el valor recibido por el bien vendido es inferior a la mitad del “justo valor” o valor real. En otras palabras, cuando le pagan por un bien menos del 50% de lo que

vale se puede alegar la lesión enorme como una causal para rescindir el contrato de compraventa.

Ejemplo: La bodega del primer ejemplo que tiene un “justo valor” o valor real de \$48.000.000 es vendida por \$20.000.000. En este caso, el vendedor recibió menos de la mitad de su valor real, recibió un precio inferior al real en más de un 50%, lo que viene a constituir lesión enorme.

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

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

“Respecto a la lesión enorme, existen tres teorías, de las cuales, en Colombia opera sólo una: Teoría subjetiva, Teoría Objetiva y Teoría mixta.

La teoría subjetiva supone que para que haya lesión enorme debe existir y de hecho probar mala fe, engaño, presión o constreñimiento de una de las partes para conseguir el mayor o menor precio, según el caso. Que una de las partes se aproveche de la necesidad o ingenuidad de la otra, o de las mismas circunstancias para sacar ventaja, por lo que si estos hechos no se

prueban, no se puede alegar lesión enorme así el precio sea infinitamente superior o inferior al real.

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

La teoría mixta es una combinación de la teoría subjetiva y objetiva, es decir, que además de existir desproporción entre el precio o valor del contrato y el valor real o justo del bien, debe existir engaño, mala fe, presiones, etc<sup>44</sup>.

El artículo 1950 del código civil, de forma expresa establece que “no es posible pactar en el contrato que las partes no podrán intentar la acción rescisoria por lesión enorme, o que se donará el exceso del “valor justo” por parte del vendedor. Cualquier cláusula en estos sentidos se tendrá como no escrita<sup>45</sup>”.

---

<sup>44</sup> MORÁN SARMIENTO, Rubén Elías. Derecho Procesal Civil Práctico. Tomo II, Editorial Cornejo, Guayaquil Ecuador, 2010.

<sup>45</sup> CÓDIGO CIVIL CON JURISPRUDENCIA, Corporación de Estudios y Publicaciones, Tomo I. Quito Ecuador, 2010.

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

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

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

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

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

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

para fijar sus acuerdos. El Código de Napoleón la admitió en algunas situaciones específicas.

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.

El Código Civil alemán toma en cuenta ambos criterios, o sea que haya una notoria desproporción entre prestación y contraprestación, sin fijar el monto, y abuso con respecto al damnificado, que en definitiva será la situación que decidirá si hubo o no abuso, por lo que se considera que adopta el criterio subjetivo. Siguen igual criterio, el Código de México, el Suizo de las Obligaciones, y el Código Civil argentino, luego de la reforma de 1968 (ley 17.711). Éste último añadió al artículo 954, que hablaba de la posibilidad de anulación de los actos jurídicos por error, violencia, dolo, intimidación o

simulación, el caso de la lesión enorme, pudiendo en estos casos solicitarse la nulidad o la modificación de dichos actos. Como requisitos para que prospere la lesión, exige:

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

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

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

En el Código Civil argentino, el plazo para petitionar la nulidad o el reajuste, es de cinco años.

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

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

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

Por lo tanto la lesión es el perjuicio pecuniario que una de las partes sufre y experimenta como consecuencia de la falta de equivalencia de las prestaciones recíprocas de un contrato conmutativo.

El fundamento de la lesión es la equidad, que se ve atentada al ejecutar un acto jurídico que conlleva una desigualdad considerable entre las prestaciones de una y otra parte, no con ello se pretende que exista una equivalencia exacta sino que la diferencia que pueda existir sea moderada y, justamente es por ello que la ley ecuatoriana establece concretamente en los Arts. 1828 a 1836 del Código Civil ecuatoriano todo lo relativo al tema de rescisión de la venta por lesión enorme y el Art. 1829 de dicho cuerpo legal

dice al respecto "El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.- El justo precio se refiere al tiempo del contrato."<sup>46</sup>

Arturo Alessandri dice "respecto al justo precio que, será el juez quien lo determinará de acuerdo con el mérito de la prueba, y que este precio es el valor que comercialmente hablando se le asigna, independientemente de cualquier afección, es el valor intrínseco de la cosa, el valor que tiene en sí misma atendiendo a su naturaleza, importancia, etc"<sup>47</sup>.

Esta acción rescisoria debe plantearla el afectado con la lesión dentro de los cuatro años subsiguientes a la venta porque prescribe en ese plazo, y para evitar que una de las partes abuse de la buena fe de la otra, el Art. 1832 de la ley sustantiva civil ha establecido la irrenunciabilidad de la acción. No obstante una vez que se la haya declarado en sentencia ejecutoriada, la parte contra la que se pronunció dicho fallo, puede consentir la rescisión o completar o devolver en su caso, el valor requerido deduciendo o aumentando un diez por ciento para que la sentencia quede sin efecto.

A manera de requisitos podemos señalar los siguientes:

---

<sup>46</sup> CÓDIGO CIVIL CON JURISPRUDENCIA, Corporación de Estudios y Publicaciones, Tomo I. Quito Ecuador, 2010.

<sup>47</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo, De La Compra Venta I De La Promesa De Venta, Imprenta Litografía Barcelona, 2005.

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

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

En lo que respecta a este aspecto de la prueba de lesión enorme, existen los documentos privados llamados también contraescrituras donde las partes reconocen el verdadero precio de la venta y tienen validez de prueba sólo entre los firmantes mas no frente a terceros, de conformidad incluso con nuestra ley civil ecuatoriana. Esta es una forma muy usual de evitar demandas por lesión enorme y obviamente prueba de la parte demandada el

momento que sea llamada por la justicia para ver si hubo lesión enorme en una compraventa.

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

“El avalúo municipal o catastral, es el valor que el gobierno seccional a través de sus encargados señala a los bienes inmuebles catastrados que se encuentran en su cantón, sea dentro del área urbana o rural.

El valor comercial para efectos económicos, es y será el valor real del predio, practicado por la oficina de avalúos municipales y de conformidad con lo que señalamos en líneas anteriores<sup>48</sup>”.

Hasta nuestros días, el avalúo establecido por las municipalidades, no se acerca ni remotamente al precio real, situación que ha causado y sigue causando una serie de inconvenientes puesto que sobre todo cuando se realizan contratos como el de compraventa puede traer efectos posteriores como la lesión enorme, ya que se ha convertido en una costumbre el poner en la cuantía del contrato no el valor real de la compra sino el valor del avalúo municipal, ya que por una parte la ley exige que el precio no sea inferior a dicho avalúo y por otra (creo que es la razón principal) para evadir los impuestos que ocasionaría el precio real, lo que en la práctica representa

---

<sup>48</sup> BORDA, Guillermo A, Manual de Contratos. 18o ed. Actualizada, Editorial Perrot. Buenos Aires, 2010.

un gran ahorro para quien se encarga de los gastos en un contrato de esta clase, pero a su vez es también un gran perjuicio que se estaría irrogando a la administración seccional.

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

La sanción de la lesión enorme es la rescisión del contrato, es decir su nulidad relativa, la parte afectada, sea comprador o vendedor está en todo su derecho de pedir la anulación de la compraventa, pero una vez que la nulidad ha sido declarada judicialmente, la parte contra quien se dicta la sentencia tiene un derecho exclusivo: el consentir en la rescisión con lo que el contrato desaparece retroactivamente con todos los efectos propios de la declaratoria de nulidad, es decir el vendedor recuperará la cosa y el comprador el precio pagado por ella, o bien si se trata de que el sancionado es el comprador, puede él completar el justo precio pagándole al vendedor con una deducción de una décima parte; mientras que si el sancionado es el vendedor, él debe restituir el exceso del precio recibido sobre el que es

realmente justo precio y además tiene que devolverle al comprador una décima parte adicional.

## **7. METODOLOGIA**

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

Como derivaciones del método general científico utilizaré los siguientes:

### **Método Deductivo e Inductivo**

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

### **Método Histórico – Comparado.**

Este método permite el estudio de la evolución del Derecho y realizar especialmente un análisis del patrimonio familiar en relación a la evolución de la cuantía de los bienes en relación a nuestra realidad socio económica.

### **Método Descriptivo.**

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

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

## 8. CRONOGRAMA:

AÑO 2012

Tiempo	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO
Actividades					
Elaboración del Proyecto de Investigación y Aplicación	XXX				
Desarrollo de la Revisión de la Literatura de la Tesis		XXX	XXXX		
Aplicación de Encuestas y Entrevistas			XXXX		
Verificación y Contrastación de Objetivos e Hipótesis				XXX	
Planteamiento de Conclusiones y Recomendaciones				XXX	
Presentación del Borrador de la Tesis				XXX	
Presentación del Informe Final					XXX
Sustentación y Defensa de la Tesis					XXX

## 9. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO

### 9.1. RECURSOS HUMANOS:

- Postulante:
- Director de Tesis: Por designarse

### 9.2. RECURSOS MATERIALES.

Entre los recursos materiales utilizaré:

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

DETALLE	COSTO EN DOLARES
Material de escritorio	\$ 200.00
Material bibliográfico	\$100.00
Fotocopias.	\$100.00
Reproducción y empastado de tesis	\$100.00
Reproducción y empastado de tesis	\$ 300.00
Internet.	\$ 60.00
Movilización	\$ 60.00
<b>TOTAL:</b>	<b>\$ 920.00</b>

### 9.3. FINANCIAMIENTO

La presente investigación será financiada con recursos propios de la postulante.

## 10. BIBLIOGRAFÍA

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

## ÍNDICE

<b>CERTIFICACIÓN</b>	II
<b>AUTORÍA</b>	III
<b>AGRADECIMIENTO</b>	IV
<b>DEDICATORIA</b>	V
<b>TABLA DE CONTENIDOS</b>	VI
<b>1.- TITULO</b>	1
<b>2.- RESUMEN</b>	2
2.1 ABSTRACT	4
<b>3.- INTRODUCCIÓN</b>	6
4.- REVISIÓN DE LITERATURA	9
<b>4.1. MARCO CONCEPTUAL</b>	9
4.1.1 El Contrato	9
4.1.2 El Contrato de compra venta	11
4.1.3 La Rescisión	13
4.1.4 La equidad	15
4.1.5 El justo precio	17
4.1.6 La Lesión Enorme	20
<b>4.2. MARCO DOCTRINARIO</b>	23
4.2.1 El contrato de compraventa.- Naturaleza jurídica.- Generalidades	23
4.2.2 Elementos del contrato	24
4.2.3 Elementos estructurales de la compraventa	26
4.2.4 Obligaciones del comprador y del vendedor	33
4.2.5 Extinción de la compraventa	42
4.2.6 La lesión enorme, fines y efectos jurídicos	45
4.2.7 Prueba de la lesión enorme	47
4.2.8 El justo precio como causa de rescisión del contrato de compraventa	52
4.2.9 Efectos del Avalúo Municipal	54
<b>4.3. MARCO JURÍDICO</b>	57

4.3.1	La Constitución de la República del Ecuador	57
4.3.2	El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	58
4.3.3	El Código Civil	59
<b>4.4.</b>	<b>LEGISLACIÓN COMPARADA</b>	64
4.4.1	Legislación Colombiana	64
4.4.2	Legislación Peruana	67
4.4.3	Legislación Chilena	60
<b>5.</b>	<b>MATERIALES Y MÉTODOS</b>	75
5.1.	Materiales	75
5.2.	Métodos	75
5.3.	Técnicas	76
<b>6.</b>	<b>RESULTADOS</b>	77
6.1.	Resultado de la aplicación de la encuesta	77
<b>7.</b>	<b>DISCUSIÓN</b>	87
7.1.	Verificación de Objetivos	87
7.2.	Fundamentación Jurídica de la Reforma Legal	89
<b>8.</b>	<b>Conclusiones</b>	92
<b>9.</b>	<b>Recomendaciones</b>	93
9.1.	Propuesta Jurídica	94
<b>10.</b>	<b>Bibliografía</b>	98
<b>11.</b>	<b>ANEXOS</b>	100
	Anexos 1	100
	Anexos 2	102
	Índice	121