



UTMACH

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE JURISPRUDENCIA

TEMA:

NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA POR VENTA FICTICIA A UNO DE LOS
HEREDEROS POR PARTE DE LOS PADRES FALLECIDOS

TRABAJO PRÁCTICO DEL EXAMEN COMPLEXIVO PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO DE ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA
REPÚBLICA

AUTOR:

TORRES ARANDA WASHINGTON SAUL

MACHALA, EL ORO

CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

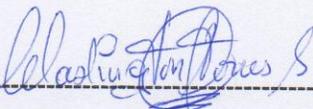
Yo, TORRES ARANDA WASHINGTON SAUL, con C.I. 0703049007, estudiante de la carrera de JURISPRUDENCIA de la UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES de la UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA, en calidad de Autor del siguiente trabajo de titulación NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA POR VENTA FICTICIA A UNO DE LOS HEREDEROS POR PARTE DE LOS PADRES FALLECIDOS.

• Declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional. En consecuencia, asumo la responsabilidad de la originalidad del mismo y el cuidado al remitirme a las fuentes bibliográficas respectivas para fundamentar el contenido expuesto, asumiendo la responsabilidad frente a cualquier reclamo o demanda por parte de terceros de manera EXCLUSIVA.

• Cedo a la UNIVERSIDAD TÉCNICA DE MACHALA de forma NO EXCLUSIVA con referencia a la obra en formato digital los derechos de:

- a. Incorporar la mencionada obra al repositorio digital institucional para su democratización a nivel mundial, respetando lo establecido por la Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0), la Ley de Propiedad Intelectual del Estado Ecuatoriano y el Reglamento Institucional.
- b. Adecuarla a cualquier formato o tecnología de uso en internet, así como incorporar cualquier sistema de seguridad para documentos electrónicos, correspondiéndome como Autor(a) la responsabilidad de velar por dichas adaptaciones con la finalidad de que no se desnaturalice el contenido o sentido de la misma.

Machala, 19 de noviembre de 2015



TORRES ARANDA WASHINGTON SAUL

C.I. 0703049007

INTRODUCCIÓN

El trabajo de investigación nos lleva efectuar un análisis jurídico y doctrinario, sobre la nulidad de un contrato de compra venta de un bien inmueble, sus causales de nulidad, la posibilidad de restablecer un inmueble que debió ser una herencia repartida entre los hermanos. De Comprobarse la nulidad, sus consecuencias y efectos sobre el bien inmueble y las personas que estuvieron involucradas en el acto si hay la posibilidad de demandar a su hermana por indignidad.

Definir si la nulidad es absoluta o relativa bajo que artículos de nuestra legislación nos basaremos para plantear la demanda aduciendo que fue simulado el contrato de compra venta, en beneficio de un solo hijo de parte de los padres, ante qué juez se debe plantear la acción de nulidad. Qué tipo de acción debería efectuar la perjudicada para ejecutar su derecho a suceder el bien.

Definir la competencia correspondiente, para poder plantear la acción, en lugar es el indicado, si el domicilio del demandado, el lugar donde ocurrieron los hechos o donde se encuentra la cosa causal del litigio en este caso una casa, que debió ser repartida como herencia.

Determinar, en qué normas de nuestra legislación establece si un acto es válido o nulo, como debemos atacar el acto o contrato en esta situación para destruir su creación, si la nulidad del contrato también nulita la escritura, o hay que atacar la escritura para invalidar el contrato.

Contextualización

El presente trabajo está enfocado en la nulidad de un contrato de compra venta el cual está legalmente protocolizado con las solemnidades que la ley determina, pero en la realidad fue simulado, para beneficiar a una sola persona. La intención verdadera de los padres, fue beneficiar a un solo heredero del bien inmueble por medios ficticios ocasionando que otra heredera sea perjudicada por este contrato, y reclame sus derechos como legítimo sucesor de una herencia que no recibió por un acto viciado de nulidad absoluta.

Problema

Miriam Gutiérrez, tiene cinco hermanos, resulta de que sus padres ya de avanzada edad han fallecido, dejando un bien inmueble en la ciudad de Machala, por un avalúo de USD \$ 100.000 (CIEN MIL DOLARES AMERICANOS), es así que al tratar de efectuar la posesión efectiva de los bienes, viene a descubrir que sus padres le han dado en venta el referido bien a uno de sus hermanos, según Miriam esta venta es ficticia, ya que el bien inmueble en realidad debió ser sujeto de sucesión por la muerte de sus padres.

Objetivos General

Establecer el procedimiento a seguir ante estas situaciones de nulidad de contratos de compraventa ficticia.

Objetivos Específicos

- conocer las causales que afectan a este contrato de compra venta.
- Demostrar quienes y de qué forma simularon el contrato.
- Reconocer los artículos en que se basa esta norma legal, sobre la nulidad del contrato.

DESARROLLO

2.1 Marco Teórico

2.1.1. Antecedentes de la Investigación

Sin normas reguladoras que determinen bajo qué circunstancias legales un contrato de compra venta, traslade el dominio legal de un bien inmueble, sus requisitos esenciales, solemnidades para los contratos, seríamos una sociedad, llena de litigios, por lo tanto es importante un sistema jurídico que norme y determine bajo que causales son válidos los contratos, escrituras, confesiones judiciales. Por lo antes mencionado en este caso práctico es importante, la comprobación de la validez del contrato, caso contrario si es nulo, la cosa volvería a su estado anterior, un bien inmueble del cual tienen derecho a suceder todos los herederos.

“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producidas por la omisión de un requisito o formalidades que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas., así lo establece el art 1682 del C.C. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquier otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato” (CLARO, 2013)

Contratos

El contrato es una institución conciliadora de interés, muchas veces antagónicos. Por ello, si ambas partes obtienen beneficios (derechos), ambas deben obligarse como contrapartida. El contrato resulta así una composición de intereses no coincidentes, un instrumento de cooperación entre los individuos. Esta función se plasma en el acuerdo o convención (género al cual pertenece el contrato), el cual participara de todas estas características en la medida que las partes tengan igual poder de negociación. El contrato será, de libre discusión.

Art.1454.”Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

La compraventa

La compraventa tiene una inmensa importancia en las relaciones económicas y jurídicas de los hombres. La circulación de bienes obedece en su casi totalidad a este dispositivo legal. Con frecuencia traspasa las fronteras y adquiere interés internacional, haciendo a la par más complejo su régimen legal.

Conforme lo establece el **Art. 1732.-** “Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio”. (CODIGO CIVIL, 2015)

Capacidad para el contrato de venta

Art. 1734.- “Son hábiles para el contrato de venta todas las personas que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato”. (CODIGO CIVIL, 2015)

Forma y requisitos del contrato de venta

Art. 1740.-“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Actos y declaraciones de voluntad

Conforme lo establece el **Art. 1461.**-“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

Que sea legalmente capaz;

Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio;

Que recaiga sobre un objeto lícito; y,

Que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Art. 1483.- “No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un delito o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

La prueba de las obligaciones

Art. 1726.- “Deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la Unidos de América entrega o promesa de una cosa que valga más de ochenta dólares de los Estados.

No será admisible la prueba de testigos en cuanto adicione o altere de algún modo lo que se exprese en el acto o contrato, ni sobre lo que se alegue haberse dicho antes, al tiempo o después de su otorgamiento, aun cuando en alguna de estas adiciones o modificaciones se trate de una cosa cuyo valor no alcance a la referida suma.

No se incluirán en esta cantidad los frutos, intereses u otros accesorios de la especie o cantidad debida”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

La nulidad y la rescisión

Conforme lo establece **Art. 1697.-** “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

La nulidad es una sanción legal que el legislador aplica cuando se han violado uno de los requisitos de validez o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, haciendo que las cosas vuelvan a su estado de antes de realizar el acto o contrato.” (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece **Art. 1698.-** “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.” (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece **Art. 1699.-** “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse por el ministerio público, en interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso que no pase de quince años”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece **Art.1700.-**“La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez sino a pedimento de parte; ni puede pedirse por el ministerio público en solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquello sin cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el transcurso del tiempo o por la ratificación de las partes”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece **Art. 1704.-** “La nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Nulidad y rescisión es una institución claramente establecida en nuestro Código Civil, la Nulidad y Rescisión deben ser declaradas en sentencia, a petición de parte. Que la nulidad es causal de rescisión de un contrato por adolecer éste de vicios que lo invalida. Que la Rescisión debe declararse en sentencia siempre y cuando haya lugar a la nulidad del acto o contrato, siendo aquello consecuencia de ésta, no

habiendo vicio de nulidad, no puede declararse la rescisión. Que la acción de Nulidad relativa la pueden ejercer solamente los intereses en cuyo beneficio la establezcan la leyes o por sus herederos o cesionarios y que pueden sanearse con el tiempo. Que el efecto principal de la nulidad es retrotraer las cosas al estado en que se encontraban antes de su celebración.

Nulidad de acto o contrato contenido en escritura Pública.

“Diferente es la nulidad del acto o contrato contenido en la escritura pública, que la nulidad de dicho instrumento reclamada. Doctrinariamente le nulidad absoluta de los actos y contratos pueden tener como causales: objeto ilícitos, falta de objeto, causa ilícita, falta de causa, falta de voluntad o consentimiento, omisión de solemnidades exigidas en consideración a la naturaleza del acto o contrato celebrado, e incapacidades especiales para ejecución de ciertos actos o contratos: consiguiente, son muchos más amplios que las fijadas en la ley para las nulidades en las escrituras públicas” (TAMA, 2011)

La Simulación

“Existe simulación cuando las partes están de acuerdo en que la declaración de voluntad no tenga eficacia, tratando únicamente de despertar a los ojos de terceros, la apariencia de una declaración valida y eficaz.” (RODRIGUEZ & SOMARRIVA, 2011)

Desheredamiento

Art. 1230.- “Desheredamiento es una disposición testamentaria en que se ordena que un legitimario sea privado del todo o parte de su legítima.

No valdrá el desheredamiento que no se conformare a las reglas que en este Título se expresan”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Art. 1231.- “El descendiente no puede ser desheredado sino por alguna de las causas siguientes:

1a.- Por haber cometido injuria grave contra el testador, en su persona, honor o bienes, o en la persona, honor o bienes de su cónyuge, o de cualquiera de sus ascendientes o descendientes;

2a.- Por no haberle socorrido en el estado de demencia o desvalimiento, pudiendo;

3a.- Por haberse valido de fuerza o dolo para impedirle testar; y,

4a.- Por haber cometido un delito a que se haya aplicado alguna de las penas designadas en el numeral 4o. del **Art. 311**, o por haberse abandonado a los vicios o ejercido granjerías infames; a menos que se pruebe que el testador no cuidó de la educación del desheredado.

Los ascendientes podrán ser desheredados por cualquiera de las tres primeras causas”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Beneficio de inventario

Conforme lo establece el **Art. 1270.-**“El beneficio de inventario consiste en no hacer a los herederos que aceptan, responsables de las obligaciones hereditarias y testamentarias, sino hasta el valor total de los bienes que han heredado”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece el **Art. 1279.-** “El heredero que en la formación del inventario omitiere de mala fe hacer mención de cualquiera parte de los bienes, por pequeña que sea, o supusiere deudas que no existen, no gozará del beneficio de inventario”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece **Art. 1280.-** “El que acepta con beneficio de inventario se hace responsable, no sólo del valor de los bienes que entonces efectivamente reciba, sino

aún de los que posteriormente sobrevengan a la herencia sobre que recaiga el inventario.

Se agregará al inventario existente la relación y tasación de estos bienes, con las mismas formalidades que para hacerlo se observaron”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece **Art. 1281.-** “Se hará asimismo responsable de todos los créditos como si los hubiese efectivamente cobrado; sin perjuicio de que para su descargo en el tiempo debido, justifique lo que sin culpa suya haya dejado de cobrar, poniendo a disposición de los interesados las acciones y títulos no pagados”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece **Art. 1282.-**“Las deudas y créditos del heredero beneficiario no se confunden con las deudas y créditos de la sucesión”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

La posesión en el Código Civil

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

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece el **Art. 717.-** “La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

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

La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título". (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

Conforme lo establece el **Art. 718.**-“El justo título es constitutivo o traslativo de dominio.

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

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

Pertenece a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios, y los actos legales de partición.

Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.

Las transacciones, en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes, no forman nuevo título; pero, en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo". (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2010)

La posesión efectiva de los bienes hereditarios

Conforme lo establece **Art. 674.**- El heredero se presentará al juez o notario pidiendo la posesión efectiva de los bienes hereditarios. A esta solicitud acompañará copia inscrita del testamento y la partida de defunción del testador, o una información sumaria de testigos, para acreditar que ha muerto la persona a quien se ha

heredado, y que el solicitante es heredero. Inmediatamente el juez o jueza pronunciará sentencia, con arreglo al mérito del proceso, o el notario levantará la respectiva acta notarial; y se la mandará inscribir, conforme a la Ley de Registro. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014)

Competencia

Conforme lo indican los **Art. 1 C.P.C.-** “Competencia es la medida dentro de la cual la referida potestad está distribuida entre los diversos tribunales y juzgados, por razón del territorio, de la materia, de las personas y de los grados”. (CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014)

Marco Metodológico

Argumentación de la Respuesta.

1) ¿Determine que acción debe plantear la señora Miriam Gutiérrez para nulificar la escritura de compraventa y realizar Posesión Efectiva, Inventario y Adjudicaciones?

Se debe plantear una acción Ordinaria de nulidad de contrato contenido en una escritura pública por venta ficticia del bien en virtud del Art. 1732 del código civil donde establece las obligaciones esenciales para celebrar este acto o contrato. De dar una cosa y recibir el dinero, el art.1461 del C.C #4 de los requisitos esenciales para que una persona se obligue a otra y el art. 1483 donde establece que no puede haber obligación sin una causa real y lícita.

En este tipo de acciones ordinarias se busca lo siguiente:

- Captura varios hechos y varias pretensiones;
- Resolver sobre la existencia o inexistencia del derecho;

- Tiene procedimientos amplios, con lo que garantiza el debate, las alegaciones y las pruebas;
- Facilita al juez un estudio sereno y reposado de las causas;
- Es declarativo de derechos. En este proceso se puede ejecutar lo ordenado en la sentencia sin necesidad de iniciar otro proceso, porque contiene el mandamiento ejecutivo;

2) ¿Determine qué Juez tiene la competencia para conocer de este caso?

Los jueces civiles del domicilio donde se realizó el contrato, son los encargados de llevar las causas litigiosas de falsedad de documentos por ser un documento público. De acuerdo a la materia que se ventilara el juicio, la naturaleza del derecho que se reclama. Por su territorio, de preferencia es el lugar donde tiene el domicilio el demandado, aunque el código de procedimiento civil en la actualidad, nos da algunas alternativas dependiendo de las circunstancias.

Por sus grados, el nivel o jerarquía de los organismos jurisdiccionales, existen juzgados de primera instancia o especializados civiles; Salas Civiles o mixtas de las cortes superiores (segunda instancia) y las salas civiles de la Corte Nacional de Justicia llamados "tercera instancia" que ejercen funciones en el ámbito civil.

3) ¿Determine la posibilidad de demandar a la hermana que realizó la escritura ficticia de Compra Venta, por indignidad para suceder en los bienes de los fallecidos?

No cabe la acción por Indignidad, la compraventa se la hizo en favor de un solo hijo por voluntad de los padres, en este caso se debe plantear la Simulación de un contrato de compra venta, para beneficiar a un solo hijo, luego que el juez dicte sentencia de nulidad, los bienes vuelvan al dominio de sus padres y proceder, a plantear el juicio de inventario de todos los bienes, para repartírselos por partes iguales. La indignidad para suceder debe ser comprobada y declarada en sentencia. En este caso no hay pruebas que hubo algún maltrato, abandono de los

padres de parte de la hija que compro ficticiamente la casa, ella no será desheredada.

4) ¿Argumente la competencia correspondiente?

La competencia correspondiente es el lugar donde tiene derecho la persona a ser demandado, ante qué juez presentar la demanda, es importante mencionar que se realizó un contrato, y de haber una cláusula que determine donde debe cumplirse el pago o cumplirse la obligación. Es en ese, lugar donde las partes hayan designado para ser requerido en caso de haber controversia, donde se debe iniciar la acción, si el lugar donde se celebró el contrato, y si el domicilio del demandado fuese el mismo se demandara en ese lugar, de igual manera donde está ubicada, la cosa materia de la acción. Si la persona no tiene un domicilio fijo se lo demandara donde se lo encuentre en ese momento, si tiene dos o más lugares se lo demandaran en cualquiera de ellos, si la cosa a litigar está en uno de estos domicilios es ese lugar donde se debe plantear la demanda.

Si la cosa que se litigia está en diferentes circunscripciones, se iniciara la acción donde decida el demandante. Y si hay casa de hacienda el lugar, donde esta pertenezca.

En este caso práctico, relevante es el lugar donde se realizó el acto de compra venta, en lugar donde se encuentra la notaria, donde se la realizo el acto o contrato. Se supone que el demandado tiene su domicilio en el mismo lugar.

CONCLUSIONES

Al declararse la nulidad del contrato de compraventa se está invalidando completamente el acto jurídico. El bien regresa a su forma original antes de la venta. En este caso la causa fundamental de nulidad se da por venta simulada valiéndose de un acto jurídico, como es la compraventa pero en esta falta de causa real de la venta del bien.

Estamos frente a una nulidad absoluta, por haberse celebrado un contrato donde hay omisión de una de las formalidades esenciales para la existencia del mismo, la entrega del dinero de parte el comprador que no se realizó y no haber recibido el dinero los vendedores, son requisitos esenciales para configurar perfecto un contrato de compra venta.

Se puede plantear la demanda de nulidad de contrato de compraventa, pero no se la puede desheredar a los demás herederos, la hija que es la actual dueña de inmueble sigue siendo heredera, al momento de repartición de los bienes por no haber sido sentenciada.

Los padres no realizaron la figura adecuada para entregar el dominio del bien, no hubo un contrato de compra venta valido, fue solo un mecanismo para esconder la verdadera intención la de favorecer a un solo heredero.

Un padre si puede, dar en venta algún bien a un hijo siempre y cuando justifiquen que los actos sean realizados de acuerdo a la ley, y no por simulación, como es legal que un hijo puede comprar el bien ya que puede ser exitoso en los negocios y tiene los recursos y la capacidad para realizar un contrato. O recibirlos por la vía de la donación.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES. (2010). *CODIGO CIVIL*. Quito: Taller de la Corporación de Estudios y Publicaciones.

CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES. (2014). *CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL*. Quito: Talleres de la Corporacion de Estudio y Publicación.

CLARO, L. (2013). *Obligaciones Volimen VI*. Santiago de Chile: Jurídica de Santiago de Chile.

RODRIGUEZ, A., & SOMARRIVA, M. (2011). *Curso de Derecho Civil Tomo IV*. Santiago de Chile: NASCIMENTO.

TAMA, M. (2011). *El Recurso rde casación en la jurisdicción nacional*. Guayaquil: EDILEX S.A.

ANEXOS

Anexo N° 1

Recopilado de jurisprudencia nacional, autor Manuel Tama.

Art. 3. Causal primera: errores juris in iudicando..... 171

doctrina llama a este vicio de juzgamiento o *in iudicando*.” R. O. No. 649. 5/Agosto/2009. Pág. 26.

(2007) *Una es la nulidad del contrato; y, otra, la nulidad de la escritura.* (e) “CUARTO. Sin perjuicio de lo manifestando en el considerando anterior y si bien, ante las falencias del recurso de casación que han sido evidenciadas en esta resolución, esta Sala **se ve impedida de corregir los errores in iudicando que advierte en las sentencias de primer y segundo nivel**, no puede dejar de mencionar que el *petitum* de la demanda (ver fs. 1 a 3, primera instancia) se refirió expresamente a la Nulidad Absoluta de la Escritura Pública de Donación, sin embargo, los fundamentos de derecho que invocó el actor hicieron relación a las normas sustantivas relativas a la nulidad de todo acto o contrato previstas en el Código Civil. **Doctrinaria y jurisprudencialmente se ha sostenido que no es lo mismo la nulidad de un contrato que la de la escritura pública que lo contiene como confunde la parte actora**, así tenemos “*Las causales de nulidad de las escrituras públicas son distintas de las causales de nulidad del contrato de compraventa. Quien las alega, debe probar unas y otras; y al no hacerlo, no ha destruido la presunción de validez de la escritura y del contrato*” (sentencia del 3 de febrero del 2004, publicada en la Gaceta Judicial No. 13, año CIV, Serie XVII, p. 4185), también se ha dicho que “**Diferente es la nulidad del acto o contrato contenido en la escritura pública, que la nulidad de dicho instrumento reclamada. Doctrinariamente la nulidad absoluta de los actos o contratos pueden tener como causales: objeto ilícito, falta de objeto, causa ilícita, falta de causa, falta de voluntad o consentimiento, omisión de solemnidades exigidas**

en consideración a la naturaleza del acto o contrato celebrado, e incapacidades especiales para ejecución de ciertos actos o contratos; consiguientemente, son mucho más amplias que las fijadas en la ley para las nulidades en las escrituras públicas” (Sentencia del 31 de mayo de 2001, publicada en la Gaceta Judicial No. 6, Año CII, Serie XVII, p 1587), en este mismo sentido y de manera más específica, se ha establecido que “*Las normas citadas del Código Adjetivo Civil, se refiere a la cosa juzgada, que los demandados alegan existen en este caso por cuanto con anterioridad a esta acción, MRChC ha presentado una demanda ordinaria en la que pedía se declare la nulidad de las mismas escrituras públicas que contienen los contratos de venta cuya nulidad se demanda en este proceso, demanda que se dirigió contra las mismas personas que se demandan en este juicio, que esa demanda fue rechazada en primera instancia habiendo apelado ante la Corte Superior del Distrito, donde la actora desistió del recurso de apelación, habiendo en consecuencia quedado ejecutoriada la sentencia del Juez a-quo que rechazó la acción. Al respecto esta Sala observa: a) A fojas 50-52 y 150-155 del cuaderno de primera instancia, constan copias certificadas de la demanda y sentencia, respectivamente, del juicio ordinario que por nulidad de títulos escriturarios siguió la actora contra los demandados de la presente causa, en la que ésta ha interpuesto recurso de apelación de la sentencia de primer nivel que rechazó la acción habiendo luego desistido del mismo; b) Si bien existe identidad subjetiva entre las dos causas, pues los litigantes son los mismos, no existe IDENTIDAD OBJETIVA en los términos del Art. 301 del Código de Procedimiento Civil, pues no se demanda la misma cosa, cantidad o hecho en ambos juicios; así en*

*el primero se pidió se declare la NULIDAD DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS que contienen los contratos de compraventa, mientras que en este proceso la actora pide se declare la NULIDAD DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA contenidos en dichas escrituras públicas, demandas diversas pues una cosa es la escritura pública y otra el contrato, como son diversos los motivos o causas legales para que se declara la nulidad de uno y otro. Así el Art. 1481 (a. 1454) del Código Civil, establece que 'contrato o convención es un acto por el cual una parte no obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa'; mientras que el Art. 26 de la Ley Notarial establece que 'escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante Notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos o contratos y negocios jurídicos ordenados por la ley o acordados por voluntad de los interesados'. La nulidad y rescisión de los actos y contratos se contemplan en el Título XX del Libro Cuarto del Código Civil, mientras que la nulidad de los instrumentos públicos tienen que ver con las solemnidades prescritas por la ley (artículo 174 del Código de Procedimiento Civil), siendo normas específicas de nulidad de las escrituras públicas las establecidas en el capítulo IV Notarial' (sentencia de 11 de diciembre 1996, publicada en la Gaceta Judicial No. 7, Año XCVI, Serie XVI, p. 1784); También se ha dicho que **"La confusión entre la nulidad de la escritura pública y la nulidad del contrato que lo contiene el juzgador no puede declarar la nulidad del contrato, en base de los fundamentos legales mencionados en el escrito de demanda, porque no es objeto de la acción;** porque los Arts. 1724 (a. 1697) y 1725 (a. 1698) del Código Civil se*

Anexo N° 2

Manual práctico ecuatoriano, nos indica los pasos a seguir en los juicios ordinarios.

