



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

ESCUELA DE DERECHO

TÍTULO:

“LA NULIDAD ABSOLUTA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA JURIDICA EN LAS PARTES CONTRATANTES, EN LOS JUICIOS TRAMITADOS EN EL JUZGADO TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE RIOBAMBA, DURANTE EL AÑO 2013”.

TESIS DE GRADO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADA DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

AUTORA:

ERIKA MARICELA SINALUISA CHECA

TUTOR:

DR.NAPOLEÓN JARRÍN ACOSTA. MGS.DPP.

Riobamba – Ecuador

2015

CERTIFICACIÓN

Dr. NAPOLEÓN JARRÍN ACOSTA. Mgs.Dpp.

CATEDRÁTICO DEL NIVEL DE PRE-GRADO, DE LA ESCUELA DE DERECHO, DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS, ESCUELA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

CERTIFICO:

Haber asesorado y revisado detenida y minuciosamente durante todo su desarrollo, la Tesis titulada “La nulidad absoluta en los contratos de compraventa y su incidencia jurídica en las partes contratantes, en los juicios tramitados en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba, durante el año 2013”, realizada por Erika Maricela Sinaluisa Checa, por lo tanto, autorizo proseguir los trámites legales para su Defensa Pública.

Riobamba, Noviembre del 2015.



Dr. NAPOLEÓN JARRÍN ACOSTA. Mgs.Dpp.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS

ESCUELA DE DERECHO

TITULO:

“LA NULIDAD ABSOLUTA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA JURIDICA EN LAS PARTES CONTRATANTES, EN LOS JUICIOS TRAMITADOS EN EL JUZGADO TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE RIOBAMBA, DURANTE EL AÑO 2013”.

Tesis de grado previo a la obtención del Título de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, aprobado por el tribunal en nombre de la Universidad Nacional de Chimborazo y ratificado con sus firmas.

MIEMBROS DEL TRIBUNAL		
PRESIDENTE	<u>10</u> Calificación	<u>[Firma]</u> Firma
MIEMBRO 1	<u>10</u> Calificación	<u>[Firma]</u> Firma
MIEMBRO 2	<u>10</u> Calificación	<u>[Firma]</u> Firma
NOTA FINAL:	<u>10</u>	

DERECHOS DE AUTORÍA

Los resultados de la investigación, criterios, análisis y conclusiones, así como los lineamientos propósitos expuestos en la presente tesis, son de exclusiva responsabilidad del autor, y los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



ERIKA MARICELA SINALUISA CHECA.

LA AUTORA

C.C.060517323-6

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación jurídica se lo he dedicado especialmente a mi hija y a mi familia por constituir el soporte incondicional y el apoyo verdadero durante mi carrera estudiantil.

Erika Maricela Sinaluisa Checa

AGRADECIMIENTO

Mi sincero sentimiento de agradecimiento a la Universidad Nacional de Chimborazo, a todos sus docentes, y de manera especial mi gratitud al Tutor de Tesis Dr. Napoleón Jarrín Acosta, por orientarme acertadamente para la feliz culminación del presente trabajo de investigación.

Erika Maricela Sinaluisa Checa

INDICE GENERAL

CERTIFICACIÓN	II
DERECHOS DE AUTORÍA	IV
DEDICATORIA	V
AGRADECIMIENTO	VI
INDICE GENERAL	VII
INDICE DE CUADROS	XII
INDICE DE GRÁFICOS	XIII
INDICE DE ANEXOS	XIV
RESUMEN	XV
SUMMARY	XVI
INTRODUCCIÓN	XVII
CAPÍTULO I	1
MARCO REFERENCIAL	1
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	2
1.3. OBJETIVOS	2
1.3.1. Objetivo general	2
1.3.2. Objetivos específicos	3
1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA	3
CAPÍTULO II	6
MARCO TEÓRICO	6
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	6
2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	6

UNIDAD I.....	9
2.2.1. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	9
2.2.1.1. Definición de contrato en general.....	9
2.2.1.2 Requisitos de los contratos	10
2.2.1.3. El contrato de compraventa	12
2.2.1.3.1. Antecedentes del contrato de compraventa	12
2.2.1.3.2. Definición y características del contrato de compraventa	15
2.2.1.3.3. Jurisprudencia del contrato de compraventa	16
2.2.1.3.4. Características	18
2.2.1.3.5 Elementos del contrato de compraventa.....	20
2.2.1.3.6 La capacidad para celebrar contratos de compraventa.....	21
2.2.1.3.6.1. Incapacidades de hecho	22
2.2.1.3.6.2. Incapacidades de derecho.....	22
2.2.1.3.7. Prohibiciones para celebrar contratos de compraventa.....	23
2.2.1.3.8. Las obligaciones del comprador.....	24
2.2.1.3.9. Las obligaciones del vendedor	25
2.2.1.4. El pacto comisorio.....	27
2.2.1.5. El pacto de retroventa	27
2.2.1.6. La lesión enorme y el contrato de compraventa.....	28
2.2.1.6.1. Definición de lesión enorme.....	28
2.2.1.6.2. La lesión enorme por parte del comprador y vendedor	29
2.2.1.6.3. Desde el punto de vista del comprador	30
2.2.1.6.4. Desde el punto de vista del vendedor.	30
2.2.1.6.5. Casos en que no procede la rescisión del contrato por lesión enorme	32

2.2.1.6.6. Jurisprudencia de la lesión enorme.....	33
UNIDAD II.....	35
2.2. LA NULIDAD EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA.....	35
2.2.1. Generalidades y definición	35
2.2.2. Tipos de nulidad en los contratos de compraventa.	36
2.2.2.1. La nulidad absoluta y la nulidad relativa	36
2.2.2.2. La nulidad del contrato de compraventa por incapacidad de una de las partes.....	38
2.2.2.3. La nulidad del contrato de compraventa por la demencia de una de las partes.....	39
2.2.2.4. Nulidad del contrato por vicios del consentimiento.....	39
2.2.2.4.1. El error.....	40
2.2.2.4.2. La fuerza	41
2.2.2.4.2.1. Clases de fuerza	41
2.2.2.5. El dolo.....	42
2.2.2.5.1. Definición.	42
2.2.2.6. Jurisprudencia de los vicios del consentimiento en los contratos de compraventa	44
2.2.3. NULIDAD DE CONTRATO Y NULIDAD DE ESCRITURA.	46
2.2.3.1. Generalidades	46
2.2.3.2. La Rescisión	47
2.2.3.2.1. Definición y características de la rescisión de los contratos	47
2.2.3.2.2. Características	47
2.2.3.2.3. Objeto de la rescisión de los contratos.....	48
2.2.3.3. La escritura pública.....	49

2.2.3.3.2. Requisitos para celebrar un contrato de compraventa en la Notaría Pública.....	49
2.2.3.3.3. La nulidad de escritura	51
UNIDAD IV	53
2.2.4. LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPREVENTA Y SU INCIDENCIA JURÍDICA EN LAS PARTES CONTRATANTES.....	53
2.2.4.1. Causas por las cuales se produce la nulidad en los contratos de compraventa.	53
2.2.4.2. Efectos jurídicos de la nulidad en los contratos de compraventa en las partes procesales	54
2.2.4.3. Jurisprudencia de la rescisión de los contratos	56
2.3.5 Análisis del caso	58
UNIDAD V	63
2.2.5 UNIDAD HIPOTÉTICA	63
2.2.5.1 HIPOTESIS	63
2.2.5.2 VARIABLES	63
2.2.5.2.1 VARIABLE INDEPENDIENTE	63
2.2.5.2.2 VARIABLE DEPENDIENTE	63
2.2.5.2.3 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES.....	63
2.4.3. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	64
2.2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.....	66
<i>MARCO METODOLÓGICO</i>	<i>70</i>
3.1. MÉTODO.....	70
3.1.2. Diseño de Investigación.....	72
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA	73
3.2.1. Población.....	73

3.2.2. Muestra.....	74
3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	74
3.3.1. TÉCNICAS	74
3.3.2 INSTRUMENTOS	75
3.4. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS	75
3.6. COMPROBACIÓN DE LAS HIPÓTESIS	90
<i>CAPÍTULO IV.....</i>	<i>91</i>
<i>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</i>	<i>91</i>
4.1. CONCLUSIONES.....	91
4.2. RECOMENDACIONES	92
5. MATERIALES DE REFERENCIA	93
5.1 BIBLIOGRAFÍA TRATADISTAS:	93
ANEXOS	97

INDICE DE CUADROS

CUADRO 1.	Operacionalización de Variables	63
CUADRO 2.	Población	73
CUADRO 3.	Regulación de la nulidad procesal	76
CUADRO 4.	Trámite del juicio de nulidad	77
CUADRO 5.	Rescisión de contratos de compraventa	78
CUADRO 6.	Causas de la nulidad absoluta	79
CUADRO 7.	Causas de la nulidad relativa	80
CUADRO 8.	Compraventa viciada por nulidad absoluta	81
CUADRO 9.	Incidencia jurídica de la nulidad absoluta	82
CUADRO 10.	Nulidad del contrato de compra y efectos	83
CUADRO 11.	Vulneración de derechos de los contratantes	84
CUADRO 12.	Provocación intencional de nulidad	85

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	Regulación de la nulidad procesal	76
Gráfico 2.	Trámite del juicio de nulidad	77
Gráfico 3.	Rescisión de contratos de compraventa	78
Gráfico 4.	Causas de la nulidad absoluta	79
Gráfico 5.	Causas de la nulidad relativa	80
Gráfico 6.	Compraventa viciada por nulidad absoluta	81
Gráfico 7.	Incidencia jurídica de la nulidad absoluta	82
Gráfico 8.	Nulidad del contrato de compra y efectos	83
Gráfico 9.	Vulneración de derechos de los contratantes	84
Gráfico 10.	Provocación intencional de nulidad	85

INDICE DE ANEXOS

- Anexo 1.** Encuesta dirigida a los Abogados en libre ejercicio que patrocinaron los procesos, Secretarios y Ayudantes judiciales de la Unidad Judicial Civil Tercera del cantón Riobamba 98
- Anexo 2.** Entrevista dirigida a los Jueces y Juezas de los Juzgados Civiles y Mercantiles existentes en la ciudad de Riobamba. 101
- Anexo3.** Caso práctico 103

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, se encuentra conformado de cuatro capítulos, distribuidos de la siguiente manera:

En el Capítulo I, se encuentra el Marco Referencial, en el cual constan los objetivos propuestos por los cuales se ha realizado la investigación, encaminados a establecer a través de un análisis crítico, doctrinario y jurídico como la nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes en los juicios tramitados en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba, durante el año 2013; de igual forma se ha planteado la justificación que determina la estimulación de carácter jurídica que adquirió la investigadora para realizar el presente trabajo de investigación.

En el Capítulo II, se ha desarrollado el Marco Teórico, que contiene esencialmente la fundamentación teórica de la investigación; es decir que se efectúa un análisis de la compraventa, sus formas, requisitos del contrato; así como de las obligaciones del vendedor y comprador; además de un estudio referente a la nulidad de contrato y nulidad de escritura, para finalmente adentrarse al análisis de la nulidad absoluta del contrato de compraventa y su incidencia jurídica en las partes contratantes.

Posteriormente, en el Capítulo III, se ha realizado la investigación de campo, simultáneamente con la metodología que se ha aplicado en el desarrollo del presente trabajo de investigación, tomando en atención la información substancial suministrada por el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Chimborazo, con el propósito fundamental de procurar dar el soporte necesario a la investigación propuesta.

Por último, en el capítulo IV, se exhiben las conclusiones y recomendaciones, referentes a los aspectos más significativos y notables del trabajo de tesis.



SUMMARY

The present research encompasses four chapters which are distributed as follows:

On the first chapter, there is a framework which displays the researching objectives to be carried out, through a critical, doctrinal and legal analysis on absolute nullity, related to purchasing contracts. Those had a juridical impact on both contracting parties when treating them before Riobamba's Third Civil and Mercantile Court in 2013; likewise, it raised a justification to determine its legal character to perform this research.

On the II chapter, it displays its theoretical framework, which essentially contains the theoretical foundation of the research; it means a purchasing analysis, its forms, contract requirements and the obligations of the seller and buyer as well. It includes a study concerning the invalidity of contracts, its written nullity in order to provide an absolute nullity analysis on legal purchasing contract and its impact on the contracting parties.

Later, on the III chapter, it contains a field research simultaneously with its methodology for developing this research. It took into account salient information from the Riobamba's Third Civil and Mercantile Court in order to support documentally the current research.

Finally, on IV chapter, conclusions and recommendations are displayed which emphasizes on the most significant and remarkable aspects about this researching work.




Msc. JACQUELINE ARMIJOS.

INTRODUCCIÓN

Los contratos de compraventa, se encuentran regulados en el Código Civil del Ecuador, los cuales se consideran como uno de los actos o negocios jurídicos más comunes que realizan los ciudadanos en la Notarias Públicas del país, por existir la necesidad de adquirir bienes muebles e inmuebles, tales como, vehículos, terrenos, casas, etc.

En base de lo expuesto, se manifiesta que en los referidos contratos no siempre se cumplen con todas y cada una de las formalidades establecidas en la Ley Notarial o el Código Civil; ya que existen vicios en la suscripción de éstos actos jurídicos, que producen la nulidad absoluta o relativa del contrato, de manera especial cuando dichos actos son suscritos por personas absolutamente incapaces.

Con estos antecedentes, se manifiesta que en la presente investigación se realiza un estudio de la incidencia jurídica que produce la nulidad absoluta del contrato de compraventa en el comprador y en el vendedor, manifestando que las nulidades son instituciones del derecho procesal que dejan sin efecto un determinado negocio jurídico. Por tal motivo, la nulidad debe ser declarada dentro de un proceso civil ordinario denominado de nulidad del contrato, que ha sido tramitado ante los órganos jurisdiccionales de la Función Judicial, es decir mediante sentencia dictada por el Juez de lo Civil y Mercantil, que haya establecido cuales fueron las causas que dieron lugar a la nulidad.

Por lo tanto, la ejecución de la investigación beneficia a los ciudadanos que adquieren bienes muebles e inmuebles de la Provincia de Chimborazo y del país en general, por cuanto se identificarán las causas que produce la nulidad del contrato de compraventa.

CAPÍTULO I

MARCO REFERENCIAL

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La presente investigación, que se pretende realizar es para profundizar acerca de los contratos de compraventa; este tipo de contrato se remonta a la época Egipcia, hace más de 1.500 años A.C. perfeccionándose en Roma, en donde aparece con mayor fuerza este tipo de contratos; jurídicamente y doctrinariamente no se ha podido establecer exactamente en qué año aparece en el Ecuador este tipo de contratos, pero nuestra legislación lo regula a través del Código Civil, en el título XXII, artículo 1732 *ibidem* del cuerpo mencionado.

En los tiempos más antiguos, la compraventa tuvo sus orígenes en el trueque, porque la contraprestación no se la realizaba con dinero sino con especies. El primer indicio de venta, aparece en el Derecho Querétaro, donde se transmitía automáticamente la propiedad enajenada; es decir, que no era una venta obligacional sino traslaticia de dominio, “tal venta se efectuaba por medio de la *mancipación* o de la *iure cessio* si la cosa era *mancipi*, y por la tradición si la cosa era *necmancipi*, acto que no tenía solemnidades, pero que requería un elemento material “ la entrega de la cosa” (VARGAS HINOSTROZA.2010 p. 3).

Nuestro Código Civil vigente, establece la necesidad imperiosa de establecer cierto tipo de nulidades, en las cuales las clasifica de dos formas como son: las absolutas y relativas, esto para todo tipo de contratos como lo determina el artículo 1697 del Código Civil.

En la actualidad, existen muchos casos que se hallan tramitando en los juzgados civiles, referentes a nulidades que se pueden dar en los contratos de compraventa, los cuales acarrearán una serie de dificultades, en donde siempre existirán personas perjudicadas por no tomar las medidas necesarias para garantizar que el contrato realizado no posea ningún tipo de nulidad, además de acarrear incidencias jurídicas en las partes que contratan.

Con la presente investigación, lo que se planea o traza como una meta a futuro, es poder resolver el problema de las nulidades absolutas, para que no perjudique a ninguna de las partes contratantes, y así poder dar por terminado este tipo de contratos, sin ningún tipo de contratiempos y al mismo se pueda efectivizar.

Se va a investigar los diferentes tipos de nulidades que puede acarrear y/o cometerse en este tipo de contratos, tomando en cuenta que existen nulidades absolutas materia de la investigación y nulidades relativas; además, de determinar cuáles son los efectos jurídicos que causan las partes contratantes.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cómo la nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes en los juicios tramitados en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba, durante el año 2013?

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. Objetivo general

- Establecer a través de un análisis crítico, doctrinario y jurídico como la nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente

en las partes contratantes en los juicios tramitados en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba, durante el año 2013.

1.3.2. Objetivos específicos

- Analizar a través de un estudio doctrinario y jurídico la nulidad absoluta en los contratos de compraventa.
- Realizar un estudio doctrinario acerca de la incidencia jurídica que origina a las partes procesales los contratos de compraventa que mantienen nulidad absoluta.
- Efectuar un análisis jurídico de las consecuencias jurídicas así como de los derechos que pueden ser vulnerados en este tipo de nulidad en nuestro sistema de justicia.

1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

En la actualidad, se ve muchas demandas en donde la gente acude al sistema de justicia para poder hacer efectivo los contratos de compraventa, pero se encuentran con que existen nulidades que dan por terminado el contrato de manera fulminante, perjudicando así a cualquiera de las partes ya sea vendedor o comprador, dejando así un vacío jurídico en donde cualquiera de las partes pueden realizar artimañas o conocidas como letra roja de la ley, para de esta manera engañar a la justicia y beneficiarse de su propio dolo.

De esta manera, la presente investigación pretende determinar cómo subsanar estos errores que pueden cometerse mucho antes que se celebre este tipo de contratos de compraventa, para que así el impacto jurídico y emocional en futuro de las partes no sea perjudicial, y más bien se logre tipificar como delito a las personas que se aprovechan de este tipo de nulidades para beneficiarse,

además de educar a la población para que no cometan este tipo de errores que acarrearán este tipo de nulidades absolutas.

Así, la investigación es importante y trascendental, porque pretende contribuir con un aporte para que en primer lugar la sociedad al momento de suscribir este tipo de contratos esté prevenida, y no incurra en errores que la ley podría contemplar como nulos al momento de ejecutar el contrato.

La presente investigación, está dirigida a los alumnos de la carrera de derecho, profesores, jueces, auxiliares de justicia, en fin a todo el público en general que desee informarse de este tipo de faltas que podrían cometerse, para así estar anticipados en no reincidir en los mismos errores, toda vez que, los beneficios que se pretende alcanzar a futuro es, lograr que estos tipos de nulidades se pueda prevenir.

Además, **importante** identificar y cualificar todos los elementos que forman parte del caso mismo, que contribuyan al esclarecimiento de los hechos, lo que esto permitirá dictaminar el motivo por el cual se llegan a determinar los actos de nulidad en estos tipos de contratos.

De esta manera, el proyecto es **realizable** porque se cuenta con bibliografía actual y especializada, así con la contribución de los involucrados en la investigación.

El proyecto es **original**, toda vez que constituye un aporte para la sociedad, mismo que refleja las intenciones de cambiar el proceso de justicia.

Los **beneficiarios** directos de la presente investigación, son estudiantes, autoridades, docentes de la Universidad Nacional de Chimborazo, e indirectamente la sociedad en general.

Finalmente, la presente investigación es de **novedad científica**, la misma que servirá como aporte teórico, metodológico y científico de apoyo tanto a docentes y estudiantes en general.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Al haberse efectuado un estudio con el objeto de identificar trabajos relacionados con el tema investigativo, se manifiesta que se han encontrado temas que se refieren al contrato de compraventa en general, pero no se han encontrado investigaciones que se refieran a la incidencia jurídica que produce la nulidad absoluta del contrato de compraventa en las partes contratantes, según los juicios tramitados en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba; motivo por el cual el tema es original y factible.

2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

De acuerdo al tratadista Juan Larrea Holguín, “La compraventa puede definirse como el contrato por el cual una parte transfiere o se obliga a transferir el dominio de una cosa material o inmaterial y la otra parte paga o se obliga a pagar el precio convenido.” (LARREA HOLGUÍN, 2002, p.504) (1).

De esta definición se puede decir que de un modo general la compraventa es un contrato consensual por el cual el vendedor se obligaba a entregar la cosa al comprador y este a pagar un precio cierto en dinero.

Por lo expuesto, se manifiesta que la compraventa es un contrato principal, consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo, por el cual una persona se obliga a transferir a otra el dominio de una cosa, como contraprestación onerosa por el dinero que recibe de ésta con el carácter de precio.

Complementando la fundamentación teórica del trabajo; y, en relación al tema de la nulidad el contrato de compraventa, se hace referencia al artículo 1697 del Código Civil del Ecuador, que señala: “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.

La nulidad puede ser absoluta o relativa” (CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Edición 1era, 2013, Artículo 1697). (2)

Según la norma citada anteriormente, se manifiesta que la nulidad del contrato se produce cuando éste carece de algún elemento constitutivo, aclarando que el contrato nulo carece de todo efecto jurídico, y en consecuencia ninguna de las partes que habrían suscrito un contrato de compraventa, adquieren derechos ni asumen obligaciones.

Es decir, cuando el contrato de compraventa se torna nulo, no se habrá transferido la propiedad; y, la prestación económica, en caso de haber existido, deberá ser devuelta al comprador.

A continuación, se anotan los casos en los cuales a la falta de los elementos constitutivos del contrato de compraventa, se podría declarar la nulidad del contrato de compraventa.

- La falta de capacidad

- La falta de consentimiento

- La falta de causa lícita o ilicitud de la causa

- Defectos de forma

- Ilícitud o indeterminabilidad de la prestación.

Cuando existen algunos de los aspectos señalados anteriormente, el contrato de compraventa puede tornarse imperfecto o ineficaz.

Finalmente, se manifiesta que la fundamentación teórica del trabajo investigativo, está estructurada por temas y subtemas, que guardan relación con el título de la investigación, los cuales se estudian a continuación.

UNIDAD I

2.2.1. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

2.2.1.1. Definición de contrato en general

Antes de estudiar el contrato de compraventa, se considera importante definir primeramente el término contrato en general, motivo por el cual se indica que el concepto contrato proviene del vocablo latín “contractus”, que alude a un acuerdo voluntario entre dos o más partes que cuentan con la aptitud legal para tomar decisiones, las que tienen como efecto generar una serie de obligaciones y derechos sobre una materia determinada. El documento que refleja las condiciones de este acuerdo también recibe el nombre de contrato.

“Un contrato es un acuerdo de voluntades entre diferentes partes que genera derechos y obligaciones para estas partes” (LERNER, 1990, p.135) (3).

Según la cita expuesta se manifiesta que un contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben, es un tipo de acto jurídico en el que intervienen dos o más personas y está destinado a crear derechos y generar obligaciones. Se rige por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual, puede contratarse sobre cualquier materia no prohibida, expresando que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y las obligaciones que nacen del contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

De conformidad al Art. 1454 del Código Civil, se establece que: “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”. (CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Edición 1era, 2013, Artículo 1454). (4)

Según la cita expuesta, se indica que, el contrato es un pacto o convenio establecido con ciertas formalidades entre dos o más personas, en virtud del cual se comprometen recíprocamente a ciertas obligaciones.

2.2.1.2 Requisitos de los contratos

Para que un contrato sea válido, es necesario que se cumplan con los requisitos que establece el artículo 1461 del Código Civil del Ecuador, que señala: “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: (CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO, Edición 1era, 2013, Artículo 1461). (5)

- Que sea legalmente capaz.

Para iniciar este tema, se indica que la capacidad es la aptitud legal para adquirir derechos, ejercitarlos y contraer obligaciones. Al respecto, se manifiesta que todas las personas son legalmente capaces, excepto las que la ley declara incapaces; en tal sentido, son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y la persona sorda que no pueda darse a entender de manera verbal, por escrito o por lengua de señas. Sus actos no surten ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución.

“Son también incapaces los menores adultos, los que se hallan en interdicción de administrar sus bienes, y las personas jurídicas. Pero la incapacidad de estas clases de personas no es absoluta, y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes” (CÓDIGO CIVIL, 2015, Edición 1era, 2013, Artículo 1463) (6).

- **Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio.**

El consentimiento es el acuerdo de voluntades integradas por la composición de intereses opuestos, en el que las partes, cediendo a sus pretensiones, hacen que las voluntades, se combinen dando nacimiento a una nueva realidad entitativa, constituida por la integración de voluntades de las partes contratantes.

Por otra parte, cabe indicar que para que el consentimiento haga surgir el contrato con plena validez y no sea susceptible de nulidad, es necesario que provenga del acuerdo de voluntades de dos o más partes dotadas de capacidad de entender y de querer y de capacidad de obrar, y que esté exento de vicios, es decir que la voluntad de las partes no haya sido influenciada en su formación por elementos perturbadores; lo cual ocurre cuando existe error, fuerza o dolo, en la suscripción de actos, jurídicos, los cuales son los denominados vicios del consentimiento.

- **Que recaiga sobre un objeto lícito**

El objeto, lícito se refiere propiamente al objeto del contrato, que en términos simples se lo puede definir como la operación jurídica que las partes pretenden realizar, es decir el objeto de la obligación que es la prestación prometida o debida, o sea un dar, un hacer o un no hacer.

“El objeto debe llenar determinados requisitos, los mismos que varían de acuerdo a la prestación, según se trate de dar, un hacer, o un no hace” (ARTEAGA, 1981, pág. 58) (7).

Según esta cita se puede decir que todo contrato debe tener un objeto posible, lícito y determinado.

- **Que tenga una causa lícita.**

La causa consistía en las formalidades a través de las cuales se generaban las obligaciones de tipo jurídico. En tal sentido la doctrina señala: “La causa está constituida por todos los hechos y formalidades jurídicas que integran la fuente generadora de las obligaciones” (ARTEAGA, 1981, pág. 60) (8).

De lo expuesto, se colige que la causa es el elemento técnico que dinamiza el negocio jurídico y se traduce en el fin inmediato que persigue el contrato; dicha causa debe ser lícita para que produzca efectos jurídicos válidos. Por ejemplo la causa en la compraventa, es la transferencia del bien que se vende de parte del vendedor a favor del comprador; y el objeto sería exclusivamente la compraventa.

Para finalizar el tema de los requisitos de los contratos, se expresa que si en estos actos jurídicos, no se cumplen con uno o más de los presupuestos indicados anteriormente, se podría declarar la nulidad del contrato.

Una vez que se ha estudiado el contrato en general, a continuación se realiza el análisis del contrato de compraventa.

2.2.1.3. El contrato de compraventa

2.2.1.3.1. Antecedentes del contrato de compraventa

Como antecedentes del contrato de compraventa, se tiene al trueque. Al respecto se expresa que en las sociedades primitivas, el tráfico comercial se

realizaba justamente a través del trueque. Pero a poco que aumentó la riqueza, que se intensificó el intercambio, aquel instrumento jurídico resultó insuficiente. Surgió naturalmente la necesidad de adoptar una medida de valores, un bien que permitiera comprar cualquier otro bien. Y desde que la moneda fue creada, la compraventa sustituyó al trueque como base esencial del comercio entre los hombres.

En este sentido, la doctrina señala: “En épocas antiguas el contrato de compraventa basó sus primeros orígenes en el trueque, que fue una práctica que existió desde el período neolítico, desde hace aproximadamente 10.000 años, conjuntamente con la aparición de una sociedad agricultora y ganadera; puesto que se realizaban los intercambios de bienes y servicios por otros bienes y servicios sin la utilización de dinero para completar la transacción, ya que en ese tiempo no existía la figura del dinero como en la actualidad se conoce, de manera que se realizaba la contraprestación con especies”. (LERNER, 1990, pág. 492) (9).

De lo expuesto, se colige que inicialmente la compraventa, no conducía directamente a la transferencia de la propiedad, ya que ésta únicamente se materializaba a través de la concertación de actos materiales, posteriormente, con la aparición e influencia del Derecho Romano, el contrato de compraventa fue uno de los contratos típicos por la importante función que desempeñó para el intercambio de bienes.

En su primera etapa, la compraventa fue simplemente manual o al contado; es decir, se cambiaba en el mismo acto la cosa y el dinero y en ese mismo instante quedaba transferida la propiedad de ambos. Más tarde no bastó con esta forma elemental.

A veces, el vendedor no obstante entregar la cosa al comprador le daba un plazo para el pago del precio; otras veces, era el vendedor quien recibía el

precio en el acto y entregaba la cosa más tarde; otras veces, en fin, eran ambas partes las que disponían de un plazo para cumplir su prestación. En esta etapa, que naturalmente exigía una cultura jurídica más afinada, está ya neta la distinción entre el contrato de compraventa en sí mismo y la transferencia del dominio de la cosa.

Al respecto, la doctrina señala: “En su evolución, se puede notar un progresivo perfeccionamiento desde la compraventa real, manual, o natural, propia del Derecho Romano primitivo, mediante una forma solemne (mancipatio) o no solemne (traditio) hasta la compraventa consensual y productora de obligaciones, propia del Derecho Romano Clásico, para lo cual, y con el ánimo de transmitir la propiedad se necesitó la entrega o traditio” (BADENES, 1995, p. 29) (10).

Por otro lado, “El primer indicio de venta, aparece en el Derecho Querétaro donde se transmitía automáticamente la propiedad enajenada, es decir, que no era una venta obligacional sino traslativa de dominio; ésta venta se efectuaba por medio de la mancipación o de la iure cessio si la cosa era mancipi y por la tradición si la cosa era nec mancipi, acto que no tenía solemnidades, pero que requería un elemento material: la entrega de la cosa” (BORDA, 1990, p. 15) (11).

Sin embargo y de acuerdo a otros autores, la compraventa también tuvo sus inicios en el derecho arcaico, teniendo su última expresión dada en el derecho Justiniano, según las XII Tablas, la compraventa era un negocio al contado, que se caracterizaba por intercambiar una cosa a cambio de unos lingotes de estaño bruto que representaban el precio y tiempo después, desde el primer siglo antes de Cristo, se transformó en un acuerdo de voluntades por el cual las partes se obligaban a cumplir con el intercambio y con el fin de transferir el dominio de las cosas mancipables se requería de una mancipación, en tanto que las demás cosas se transfieren por tradición.

En definitiva, se puede decir que la compraventa consensual se formó primero, por la entrega de la cosa o del precio, lo que generó la obligación de entregar la contraprestación.

Finalmente, se indica que la compraventa es una de las actividades con más historia a lo largo de la vida de la humanidad y cabe destacar que el contrato de compraventa por su trascendencia histórica es el más importante de los contratos, el cual viene a ser el principal móvil de la circulación.

2.2.1.3.2. Definición y características del contrato de compraventa

Para definir el contrato de compraventa, se acude al concepto que trae el artículo 1732 del Código Civil, que define al referido contrato de la siguiente manera: “Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa; y al otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae al de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio”. (CÓDIGO CIVIL, Edición 1 era, 2013, Artículo 1732) (12).

Según el artículo 1732 del *ibídem*, habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.

Según la normativa ecuatoriana, se puede decir que, el contrato de compraventa es un contrato de acuerdo bilateral, en dicho contrato una de las partes denominada la parte vendedora, está en el deber de entregar un bien o un servicio, mientras que la otra parte denominada, compradora, está en la obligación de pagar por el bien un determinado precio impuesto por la parte vendedora.

Como el contrato de compraventa es bilateral, resulta indispensable que concurren dos declaraciones de voluntad: la de los contratantes y la de quienes se obligan.

Las dos partes, por consiguiente, deben cumplir las condiciones mínimas que exige, en términos generales, la norma contenida en el Art. 1461 del mismo cuerpo legal, esto es, la capacidad, el consentimiento libre de vicio y que tanto el objeto como la causa sean de origen lícitos, conforme lo analizado en los subtemas anteriores.

Conforme el tratadista a Juan Larrea Holguín, “La compraventa puede definirse como el contrato por el cual una parte transfiere o se obliga a transferir el dominio de una cosa material o inmaterial y la otra parte paga o se obliga a pagar el precio convenido.” (LARREA HOLGUÍN, 2002, p.504) (13).

De esta definición se puede decir que, de un modo general la compraventa es un contrato consensual por el cual el vendedor se obligaba a entregar la cosa al comprador y este a pagar un precio cierto en dinero.

Por lo expuesto, se manifiesta que la compraventa es un contrato principal, consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo, por el cual una persona se obliga a transferir a otra el dominio de una cosa, como contraprestación onerosa por el dinero que recibe de ésta con el carácter de precio.

2.2.1.3.3. Jurisprudencia del contrato de compraventa

Se considera importante citar jurisprudencia, respecto del contrato de compraventa, que de una u otra manera solventa lo analizado en líneas anteriores.

“...Según lo preceptuado de manera expresa por el artículo 1781 del ibídem la venta de cosa ajena vale. Ciertamente que el artículo 717 del Código Civil dispone que si el tradente no es verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada; pero la tradición es uno de los modos de adquirir el dominio enumerados por el artículo 618 del Código Civil y, compraventa y tradición son conceptos jurídicos distintos. A diferencia de lo que ocurre en la legislación francesa y de acuerdo a lo previsto en los artículos 710 y 721 del Código Civil la compraventa es un mero título traslativo, esto es, un acto jurídico que por su naturaleza no transfiere el dominio sino que confiere al comprador un título que lo habilita para adquirirlo, pues celebrado el contrato de compraventa, nace el derecho del comprador para exigir al vendedor que le entregue la cosa, entrega que al tratarse de bienes inmuebles se realiza mediante la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, en la sentencia que declara que la compraventa de cosa ajena vale, se ha aplicado correctamente el artículo 1781 del Código Civil, y no cabía la aplicación del artículo 1785 del mismo código pues se refiere a la ratificación de la venta de cosa ajena, asunto que es ajeno a la litis. Como es ajeno a la litis lo dispuesto en el artículo 1387. Las sentencias dictadas por la Primera Sala de la Corte Suprema de Justicia en los juicios ordinarios que por nulidad de contrato sigue M. D. y otros en contra de J. G., publicada en la Gaceta Judicial de la Serie XVI, No. 6, Págs. 1463 a 1474, y en el juicio seguido por M. C. en contra de J. R. y otros, publicada en la Gaceta Judicial, Serie XVI, No. 7, Págs. 1781 a 1785, resuelven precisamente que la venta de cosa ajena vale...” (Resolución No. 360-2000, Primera Sala, R.O. 204, 15-XI-2000)

“...Ante todo, es necesario precisar la diferencia que existe entre el contrato de compraventa de un inmueble, que es un título traslativo de dominio, y la

tradición, que es un modo de adquirir el dominio. Compraventa, dice el artículo 1759 del Código Civil, 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’. Complementariamente, el inciso segundo del artículo 1767 dispone lo siguiente: ‘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, el auto de adjudicación debidamente protocolizada e inscrito’. La tradición, conforme preceptúa el artículo 705 ‘es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales’.

De las disposiciones transcritas se infiere claramente que el título de compraventa y el modo tradición no son actos jurídicos equivalentes; por el contrario el uno y el otro tienen autonomía y características propias y diferentes; es evidente que mediante la compraventa solo nacen derechos personales y para que transfiera el dominio se requiere la concurrencia del modo llamado tradición...” (Resolución No. 22-2002, Primera Sala, R.O. 574, 13-V-2002)

Una vez que se ha analizado brevemente el concepto de compraventa, a continuación se anotan sus características.

2.2.1.3.4. Características

Las principales características de la compraventa, son las siguientes:

a) Es bilateral. Porque implica obligaciones para ambas partes, dejando la posibilidad de que alguien acepte y con su consentimiento perfeccione la compraventa, tomando en consideración de que las partes del contrato son siempre dos y no más de dos, es decir el vendedor y el comprador. “La pluralidad de los vendedores como de los compradores no altera en nada esta característica pero sí en cuanto a la responsabilidad y a las acciones judiciales que en algunos casos son divisibles y en otros no” (ALESSANDRI, 2003, pág. 162) (14).

b) Es oneroso. Ya que tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes y en esta clase de contratos por su naturaleza bilateral son también siempre onerosos.

El carácter o título oneroso, esta característica tiene mucha importancia para la regulación en cuanto a vicios redhibitorios y a la lesión enorme.

c) Es conmutativo. Es decir que cada una de las partes se obliga en virtud de la obligación recíproca de la otra, la causa jurídica para el vendedor es la obligación para el comprador de pagarle el precio y la causa jurídica para el comprador consiste en la obligación del vendedor de transferirle el dominio de la cosa.

d) Existe la reciprocidad de obligaciones. Lo cual guía toda la regulación equitativa de responsabilidades de indemnizaciones que se deben las partes en caso de incumplimiento; dicho en otras palabras los valores intercambiados (cosa y precio) deben ser aproximadamente equivalentes.

e) Es aleatorio. Solo excepcionalmente este contrato que es conmutativo puede convertirse en aleatorio cuando se vende una cosa que puede o no existir o llegar a existir.

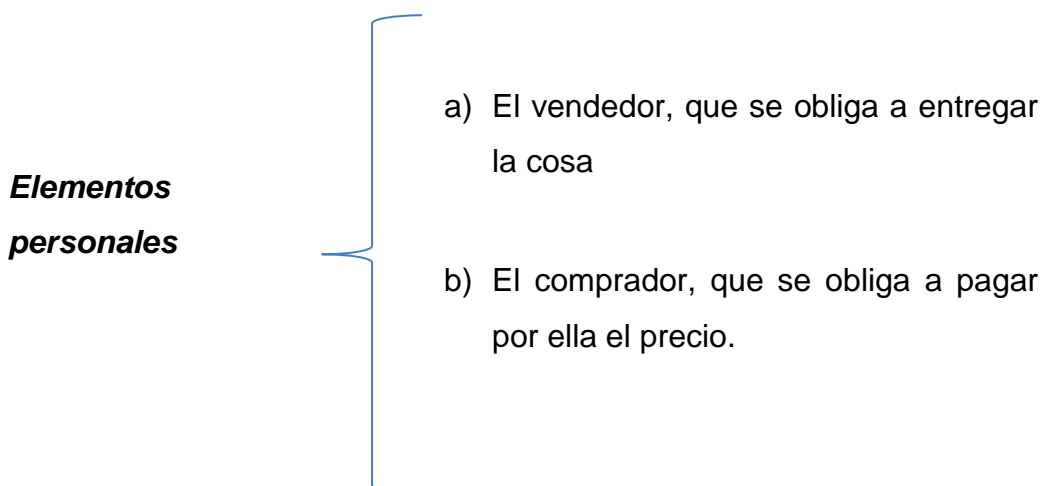
f) **Es de carácter consensual y solemne.** Debiendo realizarse por escritura pública y la transferencia del dominio se realiza por tradición que consiste en la inscripción del Registro de la Propiedad.

g) **Es nominado.** El contrato de compraventa es nominado por cuanto se lo designa con nombre propio, y sustancialmente es nominado porque este se encuentra reglamentado en la ley, cuando un contrato es nominado como el caso de la compraventa, éste se rige por las disposiciones legales referentes a esta clase de contratos, que se encuentran en el Código Civil del Ecuador.

Finalmente, se expresa que si se desvirtúan las cualidades esenciales que se han señalado anteriormente, el contrato de compraventa se degrada o se convierte en otra relación jurídica más o menos análoga; o en ciertos casos puede producirse la nulidad absoluta o relativa dependiendo de cada caso en particular.

2.2.1.3.5 Elementos del contrato de compraventa

Existen elementos del contrato de compraventa de tipo personal, real y formal que a continuación se describen, en el siguiente cuadro sinóptico.



**Elementos
materiales**

- a) **La cosa:** Pueden ser objeto de la compraventa todas las cosas y los derechos, para ellos deberán de reunir los siguientes requisitos: Existencia real o posible: Lícita y Determinada
- b) **El precio:** Que sea verdadero o real. La falta de un precio real puede producir efectos determinantes en la venta, como, por ejemplo, que se llegue a declarar la inexistencia del contrato. La falta de un precio verdadero da lugar a las ventas simuladas.

El precio debe ser determinado o determinable.

- El precio debe ser justo
- Para evitar que la parte perjudicada pueda acogerse a la acción rescisoria tanto por lesión enorme.

Otro de los elementos del contrato de compraventa es el que se refiere a la capacidad, motivo por el cual a continuación se realiza el análisis de éste tema

2.2.1.3.6 La capacidad para celebrar contratos de compraventa.

Al tenor de lo establecido en el artículo 1461 del código Civil del Ecuador, se manifiesta que, la capacidad de una persona, consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.

En relación con la compraventa, se expresa que toda persona capaz de disponer de sus bienes puede vender y toda persona capaz de obligarse puede realizar contratos de compraventa; así lo establece el artículo 1734 ibídem que señala: “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”. (CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2013, Artículo 1734) (13).

En relación a este tema, se puede hablar de dos tipos de incapacidades: a) la incapacidad de goce; y, b) la incapacidad de ejercicio.

2.2.1.3.6.1. Incapacidades de hecho

Por aplicación de los principios generales sobre capacidad, no pueden comprar o vender por sí (aunque pueden hacerlo por medio de sus representantes legales) las personas por nacer, los menores de edad, sean impúberes o adultos, los dementes, los sordomudos que no saben darse a entender por escrito, ni por lenguaje de señas; y las personas privadas de libertad.

2.2.1.3.6.2. Incapacidades de derecho

Además de las incapacidades de hecho mencionadas anteriormente, el Código establece otras de derecho. La distinción es importante, porque en el primer caso no existe una imposibilidad absoluta de comprar y vender. En cambio, en la incapacidad de derecho no hay medio de celebrar el acto por sí o por representante legal o convencional; así se tiene por ejemplo, que “Es nulo el contrato de venta entre cónyuges, y entre padres e hijos, mientras éstos sean incapaces” (CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2015, Artículo 1735) (13).

2.2.1.3.7. Prohibiciones para celebrar contratos de compraventa.

Por otra parte, el Código Civil del Ecuador, establece algunas prohibiciones e inhabilidades para celebrar contratos de compraventa, las cuales son.

- “Se prohíbe a los administradores de establecimientos públicos vender parte alguna de los bienes que administran y cuya enajenación no está comprendida en sus facultades administrativas ordinarias; salvo el caso de expresa autorización de la autoridad competente”. (Artículo 1736 C.C).

Esta norma tiene por objeto el de evitar compraventas que de una u otra manera afecten a la administración pública en general.

- “Al empleado público se prohíbe comprar los bienes públicos o particulares que se vendan por su ministerio; y a los jueces, abogados, procuradores o secretarios, los bienes en cuyo litigio han intervenido, y que se vendan a consecuencia del litigio; aunque la venta se haga en pública subasta”. (Artículo 1737 C.C)

En relación a este punto, se expresa que el empleado público, no podrá beneficiarse de la realización de compras y ventas en donde haya intervenido; igual principio aplica para los abogados y jueces que en ciertos casos podrían beneficiarse del remate de un determinado bien inmueble dispuesto en un proceso judicial que hayan patrocinado.

- “No es lícito a los tutores y curadores comprar parte alguna de los bienes de sus pupilos; sino con arreglo a lo prevenido en el Título De la administración de los tutores y curadores”. (Artículo 1738 C.C)

- La norma tiene por objeto el de permitir que la administración de los bienes del pupilo sea realizada sin ningún tipo de beneficio personal de los tutores o curadores, respecto de los referidos bienes, es decir se trata de evitar que los tutores realicen actos que perjudiquen a los pupilos al realizarse compras ventas.

Al respecto la doctrina señala: “La ley ha querido evitar que haya conflicto de intereses entre el representante legal y el menor que está bajo su guarda y, sobre todo, que el primero pueda beneficiarse injustamente en desmedro de los intereses del menor” (DÍEZ, 1999, pág. 72) (17).

- “Los mandatarios, los síndicos de los concursos, y los albaceas, están sujetos, en cuanto a la compra o venta de las cosas que hayan de pasar por sus manos en virtud de estos encargos”. (Artículo 1739 C.C)

Los mandatarios no pueden comprar los bienes que están encargados de vender por cuenta de sus comitentes. La prohibición comprende toda clase de mandato, sea convencional, legal o judicial, tal como sería el de los curadores de una herencia vacante o de un ausente, o el que ejercen los síndicos de los concursos o quiebras, etc.

Una vez que se ha estudiado la incapacidad y prohibiciones para celebrar contratos de compraventa, a continuación se realiza un breve estudio de las obligaciones del comprador y vendedor.

2.2.1.3.8. Las obligaciones del comprador

El Código Civil Art. 1811, establece en cuanto a las obligaciones del comprador que la principal obligación es la de pagar el precio.

Además señala el Código Civil, que este precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y tiempo de la entrega.

“Fundamentalmente, se puede decir que el comprador se obliga a pagar el precio convenido, sin embargo alrededor de ésta se desprenden otras obligaciones de la naturaleza misma del negocio jurídico, a pesar de no estar reguladas en el Código Civil, como son: la de recibir la cosa; la de pagar el alquiler cuando se constituye en mora de recibir la cosa; la de denunciar el pleito ante una pretensión de derecho de terceros; la de comparecer a defender la cosa cuando tiene derecho a hacerlo” (BONIVENTO FERNÁNDEZ, 1992, p.140) (18).

La principal obligación del comprador es la de pagar el precio de la cosa comprada. Pero al hablarnos el artículo 1811 del Código Civil, de la principal obligación, significa que no es la única. En realidad, además de ésta, tiene la obligación de recibir la cosa comprada, la cual no es sino una consecuencia de la obligación del vendedor de entregarle la cosa vendida.

2.2.1.3.9. Las obligaciones del vendedor

Las primeras obligaciones que exige el artículo 1764 del Código Civil al vendedor son la de entregar o tradir la cosa vendida, y hacerlo en forma saneada.

a) Entrega de la cosa.

La entrega de la cosa, necesariamente, conlleva la intención del vendedor de transferir el dominio de la cosa vendida al comprador, y va precedida de un título traslativo de dominio, que es la compraventa; es decir, la entrega material

puede ser entendida como una circunstancia o efecto inherente a la tradición, entrega que es evidencia del consentimiento del vendedor.

José Bonivento Fernández, señala que: “Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.” (BONIVENTO FERNÁNDEZ, 1992, p.141) (19).

Si se habla de entregar, sin agregar otro concepto, la obligación se cumple cristalizando materialmente ese hecho, es decir, colocando al comprador en la posibilidad física de la explotación útil de la cosa.

La entrega de la cosa, debe realizarse en el tiempo estipulado por las partes y debe entregarse exactamente la cosa que figura en el contrato; en el artículo 1882 del Código Civil expresa que si el vendedor retarda por culpa suya la entrega el comprador tiene dos opciones, preservar el contrato con derecho de ser indemnizado o desistir del contrato también con derecho a pedir indemnización de perjuicios.

b) Saneamiento de la cosa vendida

En cuanto al saneamiento de la cosa vendida, encontramos dos situaciones la primera es la obligación de amparar al comprador en el dominio y posesión de la cosa vendida para que este la ejerza de manera pacífica, y por otro lado responder por los vicios redhibitorios o vicios ocultos.

Cuando se ampara al comprador en su dominio y posesión de la cosa esto comprende el saneamiento por evicción, la que no es más que amparar al comprador cuando este ha sido privado en todo o en parte de la cosa por sentencia judicial.

2.2.1.4. El pacto comisorio

Se llama pacto comisorio, la cláusula que permite a los contratantes reclamar la resolución del contrato cuando una de ellas no ha cumplido con las obligaciones a su cargo.

“En el derecho romano el principio era que las partes sólo podían reclamar el cumplimiento del contrato; sólo cuando las partes pactaban la *lex commissoria* podían pedir la resolución” (ESPINOZA, 2010, pág. 195) (20).

Al respecto, el artículo 1817 *ibídem* señala: “Por el pacto comisorio se estipula expresamente que no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta.

Entiéndase siempre esta estipulación en el contrato de venta; y cuando se expresa, toma el nombre de pacto comisorio...”

Finalmente, se indica que el pacto comisorio prescribe en el plazo prefijado por las partes, si no pasare de cuatro años, contados desde la fecha del contrato.

2.2.1.5. El pacto de retroventa

Hay venta con pacto de retroventa cuando el vendedor se reserva la facultad de recuperar la cosa vendida devolviendo el precio o una cantidad mayor o menor estipulada en el mismo contrato

Al respecto el artículo 1821 del Código Civil del Ecuador establece: “Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, entregando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o

en defecto de esta estipulación, lo que le haya costado la compra”. (CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2013, Artículo 1821) (21).

Finalmente, se indica que el tiempo para intentar la acción de retroventa no podrá pasar de cuatro años, contados desde la fecha del contrato.

2.2.1.6. La lesión enorme y el contrato de compraventa.

2.2.1.6.1. Definición de lesión enorme

Doctrinariamente: “La lesión en sentido lato es el daño o perjuicio que se causa en los contratos onerosos y en particular en las compraventas que se apartan del justo precio, dicho de otra manera, hay lesión enorme en el perjuicio o agravio que vendedor o comprador experimentan por haber sido engañados en algo más de la mitad del valor justo de la cosa, situación jurídica que origina la rescisión del contrato” (DÍEZ, 2001, p. 209) (22).

Por su parte, el tratadista Luis Claro Solar, en su obra Derecho Civil de las Obligaciones, dice: “Se da el nombre de Lesión Enorme en los actos jurídicos en general al perjuicio económico experimentado por una persona como consecuencia del acto por ella realizado. Ello consiste, con más precisión en los contratos a título oneroso, en el hecho de recibir una de las partes una prestación de un valor inferior a la que se suministra en cambio a la otra parte, o sea en la desproporción de valor entre la DACIÓN, EL HECHO Y LA ABSTENCIÓN, a que una de las partes se ha comprometido respecto a la otra, y la dación, el hecho o la abstención a que esta parte se ha comprometido respecto de aquella” (SOLAR, s/a, 239) (23).

Para los tratadistas Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, la lesión enorme es: “El daño o detrimento que sufre una persona en razón de un

acto jurídico realizado por ella. Ordinariamente esto consiste en el desequilibrio o desproporción entre las ventajas que el acto reporta y los sacrificios que tiene que hacer para lograr tales ventajas” (OSPINA, 2002, P. 151) (24).

Según las citas expuestas, se expresa en definitiva que cuando se habla de lesión enorme existe un daño y un engaño a las personas, que se da por la desproporcionalidad de un precio que se paga, por un bien inmueble que no cuesta dicho precio, de allí que se origina un perjuicio.

En otros términos la lesión enorme se refiere al menoscabo del patrimonio de las personas cuando celebran los actos jurídicos, como pueden ser el contrato de compraventa, en precios que no se consideran reales al precio del mercado.

2.2.1.6.2. La lesión enorme por parte del comprador y vendedor

El Código Civil del Ecuador en su Artículo 1829 señala: “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” CÓDIGO CIVIL, Edición 1ERA, 2013, Artículo 1829) (25).

Según la norma legal citada anteriormente, se puede decir que, la lesión enorme es una figura jurídica a la que puede recurrir un comprador o vendedor para exigir que se rescinda un contrato de compraventa, cuando el valor del contrato difiere desproporcionadamente del valor real. La lesión enorme se da tanto desde el punto de vista del vendedor como desde el punto de vista del comprador, temas que se desarrollan a continuación.

2.2.1.6.3. Desde el punto de vista del comprador

El Código Civil del Ecuador, considera que existe lesión enorme cuando en definitiva lo comprado supera el doble del justo precio. Es decir, cuando el bien comprado tiene un valor real o justo superior de lo que se ha pagado con ellos, se configura la lesión enorme.

Al respecto, el artículo 1829 del Código Civil, en su parte pertinente señala: “...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”

En base de lo expuesto, se propone el siguiente ejemplo: se compra un lote de terreno de la extensión de 10 hectáreas en el sector de la inmaculada, Salida al Cantón Chambo de la Provincia de Chimborazo, en USD. 410.000 dólares cuando en realidad su valor es de USD. 200.000 dólares. 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 en contra del comprador.

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.

2.2.1.6.4. 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 precio 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.

En tal sentido, el artículo 1829 del Código Civil, en su parte pertinente señala: "...El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende..." CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2013, Artículo 1829) (26).

Ejemplo: El lote de terreno del primer ejemplo que tiene un justo precio o valor real de USD. 200.000 dólares es vendida por USD. 90.000 dólares. 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.

Con los antecedentes expuestos, se puede decir que, existe lesión enorme en dos ocasiones, primero cuando la cosa se ha vendido por un precio que es inferior a la mitad del precio real de la misma, esta se aplica al vendedor; segundo, cuando la cosa se ha vendido por un precio superior al doble del precio real del objeto, aplicable al comprador.

Al respecto, el tratadista ecuatoriano Oswaldo Espinoza dice: "El comprador como adquirente de un inmueble se encuentra en una posición mucho más ventajosa que el vendedor, porque la adquisición de un inmueble se considera como una inversión segura, menos afectable por los movimientos inflacionarios y con una mayor posibilidad de valorización; por consiguiente, aun cuando el comprador pague en exceso por el inmueble, se supone que con el transcurso del tiempo puede recuperar el mayor valor del precio que ha pagado. En

cambio, el vendedor que recibe el dinero del precio de la compraventa, está más expuesto a los efectos inflacionarios que gravitan sobre la moneda y de consiguiente colocado en una posición más desventajosa” (ESPINOZA, 2010, p 173) (27).

Finalmente, se indica que la acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato de compraventa.

2.2.1.6.5. Casos en que no procede la rescisión del contrato por lesión enorme

El artículo 1831 del Código Civil del Ecuador establece que: “No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia”. CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2013, Artículo 1831) (28).

Según esta norma la acción de rescisión por lesión enorme no procede contra compraventa de bienes muebles, ni aquellas que se hacen por venta judicial; si la cosa perece en manos del comprador tampoco habrá lugar o será improcedente la acción rescisoria por parte del comprador como por parte del vendedor.

“Tampoco procederá la acción rescisoria cuando el comprador a enajenado la cosa, a menos que la haya vendido por mayor precio del que la compro, en este caso podrá el primer vendedor reclamar el exceso, pero solo hasta el monto del justo precio de la cosa, con deducción de una décima parte” (HOLGUÍN, 1995, p. 386) (29).

En relación a este tema finalmente, se anota una jurisprudencia.

2.2.1.6.6. Jurisprudencia de la lesión enorme

“Para que una venta sea rescindible por lesión enorme debe reunir los siguientes requisitos: 1) Que el vendedor o comprador sufra lesión enorme (no cualquier lesión) en los términos del Art. 1829 del Código Civil; esto es que 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 sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.- Aclara esta disposición que el justo precio se refiere al tiempo del contrato; y, según comenta Arturo Alessandri Rodríguez ‘se entiende por justo precio, para los efectos de determinar la lesión enorme, el que, al tiempo de la venta, tenga la cosa en sí misma y que resulta del valor que le asigna la opinión común y general de las personas, pero de ningún modo es tal el que le atribuyen las afecciones individuales’ (De la Compraventa y de la Promesa de Venta, Tomo II, V.2, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, pág. 754). ‘...la lesión no es un vicio del consentimiento, ni el resultado del dolo de los contratantes, sino el perjuicio pecuniario que sufre uno de ellos’, (Alessandri R, ob.cit. pág. 764).- 2.- Que la venta sea de aquellas respecto de la cual la ley concede la acción de rescisión por lesión enorme.- Siguiendo el razonamiento de Arturo Alessandri R, tenemos que decir que la ley no establece cuáles son las ventas que pueden rescindirse por lesión enorme, pero del Art. 1831 del Código Civil (que excluye de la acción de rescisión por lesión enorme a las cosas muebles) se desprende que solo pueden serlo de la venta de cosas inmuebles.-/ Sobre la procedencia de la acción de rescisión por lesión enorme en la venta de inmuebles incorporales, Arturo Alessandri R. comenta: ‘Un punto muy debatido entre los autores franceses y que entre nosotros no presenta la misma dificultad es el relativo a saber si pueden rescindirse por lesión enorme las ventas de bienes inmuebles incorporales, es decir, de los derechos o acciones inmuebles, como usufructo sobre inmuebles, censo, herencia, servidumbre o acciones reivindicatorias de bienes raíces, etc. Creemos, por nuestra parte, que estas ventas son rescindibles por lesión

enorme, porque siendo la regla general que toda venta sea rescindible por esta causa, salvo las excepciones que la ley enumera y no figurando la venta de esos bienes entre los exceptuados por el Código, es lógico decidir que quedan incluidas en esa regla. Además, estos derechos o acciones son bienes inmuebles, según el artículo 580 del Código Civil, puesto que se ejercitan sobre bienes raíces y si la lesión enorme tiene cabida en las ventas de inmuebles, en general, es indudable que comprende tanto las ventas de inmuebles corporales como las de inmuebles incorporales” (Resolución No. 389-2009, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia, E.E. 170, 19-VII-2011)

Con este tema, finaliza la presente Unidad; y a continuación se analiza la nulidad en los contratos de compraventa.

UNIDAD II

2.2. LA NULIDAD EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

2.2.1. Generalidades y definición

Para iniciar con el desarrollo de la presente Unidad, cabe indicar que, la vida del contrato depende de la presencia de diversos requisitos, esenciales desde su nacimiento para su validez, y del cumplimiento de diversas condiciones.

Por lo expuesto, se manifiesta que la vida del contrato se encuentra comprometida de diversas maneras; entre las cuales se anotan:

- a) Por circunstancias o hechos contemporáneos al nacimiento del contrato, es decir, por vicios existentes al inicio, lo que puede dar motivo a la nulidad o anulabilidad del contrato.
- b) Existe otro grupo de vicisitudes del contrato que pueden motivar su extinción por circunstancias o hechos sobrevinientes: tales la resolución y rescisión.

En base de lo expuesto, se manifiesta que la nulidad del contrato es el acto por el cual el Juez de lo Civil y Mercantil declara nulo un determinado contrato de compraventa, por vicios existentes en el mismo y/o por inobservar las formalidades establecidas en la ley.

La referida nulidad, puede ser de dos tipos: la nulidad absoluta y la nulidad relativa, las mismas que se analizan a continuación.

2.2.2. Tipos de nulidad en los contratos de compraventa.

2.2.2.1. La nulidad absoluta y la nulidad relativa

Es aquella que no puede ser saneada por ejemplo Andrés y Miguel suscriben un contrato de compraventa de unas armas de Fuego, este contrato está viciado de nulidad absoluta pues la venta libre de estas armas no está permitida, es decir, hay un objeto ilícito.

Por otra parte, la nulidad relativa solo puede ser declarada judicialmente a petición de parte, a diferencia de la nulidad absoluta esta si puede sanearse ya sea por el lapso del tiempo o por ratificación de las partes.

En relación a los tipos de nulidad, la doctrina señala: “La nulidad puede ser absoluta o relativa. La primera se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, lo contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público. La segunda protege el interés privado o particular. Sin embargo, es posible encontrar casos en los que los dos intereses privado y público se encuentran comprometidos. Cuando se trata de la defensa de los incapaces”. (LEÓN, 1991, pág. 274) (30).

Según la cita doctrinaria anteriormente expuesta; se considera que un contrato de compraventa está viciado de nulidad cuando faltan los requisitos que la ley exige para su validez, y que la declaratoria de nulidad es la sanción que se imputa por omitir dichos requisitos. La declaratoria de nulidad de un contrato restituye al mismo estado en que estaban las partes antes de celebrar el contrato, es decir, al estar el este viciado de invalidez por la declaratoria de nulidad, las cosas se retrotraen a como estaban antes de la celebración del mismo.

Con estos antecedentes, se considera importante analizar algunos de los casos en los que se produce la nulidad absoluta y relativa de los contratos de compraventa, los cuáles son:

- La falta de capacidad

- La falta de consentimiento

- La falta de causa lícita o ilicitud de la causa

- Defectos de forma

- Ilícitud o indeterminabilidad de la prestación.

Cuando existen algunos de los aspectos señalados anteriormente, el contrato de compraventa puede tornarse imperfecto o ineficaz.

Es decir, existiría un contrato de compraventa imperfecto, “Si falta o está viciado algún elemento constitutivo esencial que hace a su estructura y por ello es inidóneo para producir los efectos que si fuera perfecto debiera producir” (BORDA, 1990, pág. 237) (31).

En tanto que se podría hablar de un contrato de compraventa ineficaz o ilícito, cuando es inválido porque tiene un contenido directa o indirectamente prohibido por la ley; por ejemplo que se suscriba un contrato de compraventa para cometer delitos que se encuentran establecidos y sancionados en el Código Orgánico Integral Penal

Lo expuesto anteriormente, consta en el artículo 1698 del ibídem del Ecuador, que hace referencia a la nulidad producida por faltar los elementos esenciales

del contrato; y, además por inobservar las formalidades legales al momento de la suscripción de la compraventa; la referida norma señala: “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...”

Es decir, el incumplimiento de los requisitos para la venta; así como la omisión de los requisitos formales del contrato de compraventa, podrían producir la nulidad del contrato

A continuación, se analizan algunos referidos casos, anteriormente expuestos, en los cuales se puede declarar la nulidad.

2.2.2.2. La nulidad del contrato de compraventa por incapacidad de una de las partes.

El Código civil reglamenta lo atinente a la nulidad del contrato por incapacidad de una de las partes, en los artículos 1461, 1462, 1463 del Código Civil del Ecuador, que sigue los principios generales adoptados en materia de nulidad de los actos jurídicos, en especial lo preceptuado en el artículo 1463, según los cuales son nulos los actos otorgados por personas absoluta o relativamente incapaces

Al respecto, la doctrina señala: "El derecho de alegar la nulidad de los contratos hechos por personas incapaces, sólo corresponde al incapaz, sus representantes o sucesores, a los terceros interesados; cuando la incapacidad fuese absoluta, y no a la parte que tenía capacidad para contratar". (ALBALADEJO, 1988, pág. 84) (32).

Según la cita expuesta, se puede decir que quiénes pueden alegar la nulidad en nombre del incapaz, son sus representantes legales que podrían ser los tutores o curadores según el caso.

Finalmente, se indica que el contrato de compraventa sería nulo, si es firmado por una persona que para el Código Civil del Ecuador, es incapaz, como por ejemplo: los dementes; motivo por el cual, a continuación se realiza un análisis de este tema:

2.2.2.3. La nulidad del contrato de compraventa por la demencia de una de las partes

Los actos de los dementes, en general, son anulables, pero no nulos, si han sido efectuados con anterioridad a la declaración de demencia. En cambio son nulos, cuando han sido realizados luego de declarada la interdicción; en consecuencia, al referirse al tema de la nulidad de los contratos celebrados por los dementes se debe tomar en cuenta dos situaciones diferentes: que haya habido o no, declaración de demencia.

Si se trata de anular un contrato de compraventa celebrado por un demente, de hecho, antes de la declaración de interdicción, corresponderá probar que el otorgante estaba demente en el momento preciso de realizarlo y que la causa de interdicción declarada por el Juez de lo Civil y Mercantil, existía en la época en que el contrato fue celebrado.

2.2.2.4. Nulidad del contrato por vicios del consentimiento

Según el artículo 1467 del Código Civil del Ecuador, los vicios de que puede adolecer el consentimiento son: error, fuerza y dolo. CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2013, Artículo1467) (33).

En base de lo expuesto, se puede decir que los contratos de compraventa celebrados con alguno de los referidos vicios que afectan al consentimiento son anulables, al respecto se analiza cada uno de ellos:

2.2.2.4.1. El error

En el supuesto de error sobre las cualidades substanciales del objeto del contrato, se indica que para que proceda la nulidad es suficiente que exista error en una sola de ellas o si por el contrario es necesario que el error sea común a ambas partes.

“La doctrina clásica acepta, en su mayoría, la tesis de que es suficiente que el error haya sido sufrido por una sola de las partes, pues ya hay una voluntad viciada que impide la existencia de un consentimiento válido” (PALACIO, 1987, pág. 156) (34).

Según el artículo 1469 del Código Civil del Ecuador, sólo el error de hecho y no de derecho vicia el consentimiento; la referida norma señala: “El error de hecho vicia el consentimiento cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra, como si una de las partes entendiese empréstito, y la otra donación; o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si, en el contrato de venta, el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra” (CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2015, Artículo 1469) (35).

A más de lo expuesto, cabe señalar además que el error de hecho también vicia el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el contrato de compraventa es diversa de lo que se cree; como por ejemplo: alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es otro metal semejante.

Finalmente, se indica que la parte víctima del error podrá alegarlo para pedir la nulidad del contrato de compraventa cuando demuestre que ha tenido razón para errar y siempre que su error no provenga de una negligencia culpable.

2.2.2.4.2. La fuerza

La fuerza es la coacción por el cual una de las partes o un tercero lleva a la otra con la finalidad de vencer su resistencia y de consentir la celebración de un acto jurídico, como por ejemplo el contrato de compraventa.

Al respecto, la doctrina señala: “La coacción es la fuerza o violencia que se hace a una persona para precisarla que diga o ejecute alguna cosa” (RIZO, 1988, pág. 120) (36).

En base de lo expuesto en líneas anteriores, se expresa que La violencia representa un acto atentatorio contra la libre voluntad de las personas en la realización de los contratos de compraventa, por lo cual es causa de su nulidad.

2.2.2.4.2.1. Clases de fuerza

- **La violencia física.** Se da cuando la persona hace lo que no quiere hacer. Consisten en el empleo de procedimientos materiales de violencia. Por ejemplo le agarran la mano y le hacen firmar el contrato de compraventa; en este caso no hay voluntad. La violencia invalida el consentimiento aunque sea ejercida por un tercero.

- **Violencia psicológica.** La cual se traduce en una amenaza de hacer valer una vía de derecho. Consiste en hacer saber a la víctima que si no consiente sufrirá un daño mayor, se la puede emplear mediante

amenazas, es decir que si no suscribe el contrato de compraventa, se le podría amenazar con la vida propia o de su familia.

Al respecto, el artículo 1472 del ibídem señala: “La fuerza no vicia el consentimiento, sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición”. Se mira como fuerza de este género todo acto que infunde a una persona justo temor de verse expuestos ella, su cónyuge o alguno de sus ascendientes o descendientes, a un mal irreparable y grave.

El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento (CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2013, Artículo 1472) (37).

Según la norma citada, se puede decir que para que, la fuerza vicie el consentimiento debe ser de tal naturaleza que pueda impresionar a una persona razonable y le haga temer exponerse o exponer sus bienes aun mal considerable y presente. Se tendrá en cuenta la edad y la condición de las personas.

2.2.2.5. El dolo

2.2.2.5.1. Definición.

Para definir ampliamente el dolo, aplicable a los contratos de compraventa, se ha considerado necesario anotar la siguiente jurisprudencia: “...El concepto legal de dolo recoge los criterios doctrinales, que lo concibe como la realización de un acto ilícito con conciencia y voluntad, queriendo los fines que naturalmente y necesariamente el actor reporta. En los delitos civiles como en los delitos penales existe el desacuerdo entre al acción o conducta y el orden

jurídico, y, aparece la relación directa entre el sujeto activo y el hecho, que causa un daño real económico, engendrando la obligación de resarcir el perjuicio económico causado; que en la legislación civil se determina, al igual que se regula la solidaridad en la responsabilidad para quienes obtienen utilidad económica y la transmisión a los sucesores.

Por otra parte, la acción culposa civil, más parecida a la punitiva, se produce por la desatención de una obligación legal o de un deber contractual, siempre que pueda preverse objetivamente, y sea determinante tal conducta violatoria del deber de obrar con cuidado o precaución para causar daños a los derechos de otro, ya sea por la acción u omisión del infractor...” (Gaceta Judicial. Año CIII. Serie XVII. No. 8. pág. 2320, Quito, 21 de noviembre de 2001)

Según la jurisprudencia ecuatoriana, se puede decir que, el dolo como vicio del consentimiento en los actos jurídicos es todo artificio, astucia, trampa, maniobra o maquinación que se emplea para conseguir por ejemplo la suscripción y ejecución de un contrato de compraventa, en donde se perjudique claramente a una de las partes.

En tanto la doctrina señala: “Comúnmente, mentira, engaño o simulación. Jurídicamente adquiere tres significados: vicio de la voluntad en los actos jurídicos, elemento de imputabilidad en el incumplimiento de obligaciones, o calificación psicológica exigida como integrante del delito civil o agravante del delito penal” (ROJINA, 2001, pág. 16) (38).

En base de la cita expuesta, se expresa que el dolo es toda maniobra de las que se vale una de las partes para obtener la voluntad positiva de la otra que trabe el consentimiento y de esta manera concluir un acto o contrato en beneficio de ciertos intereses.

Al respecto el artículo 1474 del Código Civil del Ecuador, señala: “El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando, además, aparece claramente que sin él no hubieran contratado”. (CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2013, Artículo 1474) (39).

De lo expuesto, se colige que el dolo invalida el consentimiento cuando los engaños usados por uno de los contratantes, son tales que sin ellos el otro no habría contratado.

En relación a éste tema, a continuación se anota una jurisprudencia dictada por la Ex corte Suprema de Justicia, relativa a los vicios del consentimiento en los contratos de compraventa.

2.2.2.6. Jurisprudencia de los vicios del consentimiento en los contratos de compraventa

“...1o. No existe motivo de nulidad en el procedimiento, ya que se han llenado las formalidades legales; 2o. Que el vicio de consentimiento, por dolo, error en cuanto a la persona a quien debió venderse el lote de terreno, y error en cuanto a la cosa vendida, hechos en los cuales el actor funda su demanda de nulidad absoluta, no son causales de tal nulidad sino, motivos de nulidad relativa simplemente, ya que no hay objeto o causa ilícita ni se han omitido en el contrato en cuestión, requisitos o formalidades que la ley prescribe para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, en este caso el de compraventa, dos únicas causas que por mirar al orden pública, producen nulidad absoluta, según el Art. 1735 del Código Civil; 3o. Que sin entrar a examinar si el actor compró derechos universales de herencia en la sucesión de los cónyuges Miguel Zea Campoverde y Teresa Zurita, es indiscutible que la Caja del Seguro, ni Julio Corzo, antecesor en el dominio del inmueble materia del litigio, otorgaron escritura de venta del mismo, ni a Miguel Zea ni a sus herederos, es decir que el dominio de Corzo pasó a dicha Caja y

de ésta a Víctor Nemesio Zea sin que por tanto Antonio Torres Rodrigo haya podido adquirir como heredero de Miguel Zea Campoverde dominio en dicho inmueble y que por consiguiente carece en lo absoluto de derecho para deducir la acciona que ha propuesto; ya que no pueden alegar las nulidades relativas según el Art. 1737 del Código Civil, sino aquéllos en cuyo beneficio han establecido las leyes, ésto es, por los propios otorgantes y algunas otras personas, entre los cuales no está comprendido el demandante Torres Rodrigo; 4o. Siendo ésto así si esa falta de derecho ha sido alegada por ambos demandados, aceptada tal excepción, la demanda queda sin base legal y no puede ser materia de allanamiento de parte de ninguno de los reos; 5o. Al determinar en esta instancia, los puntos a que se contrae su recurso, la Caja del Seguro se abstuvo de determinar el punto relativo a la reconvencción, desechada por el inferior, por lo que, en lo relativo a ella, dicho fallo causó ejecutoria, y en consecuencia, la Sala nada puede resolver al respecto; 6o. Como lo resuelve la Corte Superior de Guayaquil, no pudo ser materia de ampliación, por ser punto extraño a la litis, lo referente a la restitución del inmueble cuyo depósito ordenó el Juez de primera instancia causándose perjuicios al demandado Nemesio Zea. La sentencia no debe resolver sino los puntos controvertidos, esto es, las acciones y las excepciones, las cuales han sido resueltas. Por los anteriores fundamentos, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, se confirma la sentencia venida en grado. Sin costas, por tener ambas partes la calidad de recurrentes...” (GACETA JUDICIAL. Año LXVII. Serie X. No. 6. pág. 2631, Quito, 6 de Octubre de 1964).

Con esta jurisprudencia finaliza la presente Unidad; y, a continuación se realiza un estudio de la nulidad del contrato en relación con la nulidad de escritura.

UNIDAD III

2.2.3. NULIDAD DE CONTRATO Y NULIDAD DE ESCRITURA.

2.2.3.1. Generalidades

El artículo 1697 del Código Civil del Ecuador, señala: “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...” (CÓDIGO CIVIL, Edición 1era, 2013, Artículo 1697) (40).

Según la norma citada anteriormente, se manifiesta que, la nulidad del contrato se produce cuando éste carece de algún elemento constitutivo, aclarando que el contrato nulo carece de todo efecto jurídico, y en consecuencia ninguna de las partes que habrían suscrito un contrato de compraventa, adquieren derechos ni asumen obligaciones.

Es decir, cuando el contrato de compraventa, se torna nulo, no se habrá transferido la propiedad; y, la prestación económica, en caso de haber existido, deberá ser devuelta al comprador.

La nulidad se diferencia de la rescisión y resolución, porque aquélla se origina en hechos anteriores o contemporáneos a la formación del contrato, y consiste en la existencia de vicios que lo hacen inválido desde su origen. La resolución y rescisión, en cambio, actúan como causa posterior de extinción en un contrato celebrado válidamente.

Con estos antecedentes, a continuación se realiza un estudio de la rescisión de los contratos.

2.2.3.2. La Rescisión

2.2.3.2.1. Definición y características de la rescisión de los contratos

La rescisión, es un concepto jurídico 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 rescisión de los contratos o negocios jurídicos, que se aplican generalmente a los contratos de compraventa.

En base de lo expuesto, se indica que la rescisión provoca la ineficacia del contrato posteriormente a la celebración del mismo, y a pesar de que el contrato alguna vez fue plenamente valido, puede ser declarado ineficaz por sus efectos perjudiciales para una de las partes o de un tercero.

Al tenor de lo establecido en el artículo 1598 del Código Civil del Ecuador, cabe indicar que cuando existen causas que den lugar a la nulidad relativa, da derecho a la rescisión del acto o contrato.

2.2.3.2.2. Características

- Se aplica en los casos de nulidad relativa.
- Deja sin efecto un acto o contrato
- El plazo para pedir la rescisión dura cuatro años.
- Esta figura se distingue de la nulidad y anulabilidad en que la rescisión presupone un negocio jurídico inicialmente válido mientras que la nulidad

y la anulabilidad implican la invalidez inicial del negocio a que estén referidas.

2.2.3.2.3. Objeto de la rescisión de los contratos

La rescisión tiene como finalidad corregir un perjuicio causado en consecuencia directa de una relación que nace de un contrato de compraventa que anteriormente se declaró válido y fue celebrado por voluntad de las partes, el perjuicio debe presentarse durante el desarrollo del contenido contractual que en aprecio era válido, es decir por ejemplo cuando una de las partes se dio cuenta de que el precio que pago por el bien era más del doble del valor de que en realidad costaba, en este caso podía solicitar al Juez de lo Civil y Mercantil la rescisión del contrato de compraventa, por lesión enorme por ejemplo. Al respecto el artículo 1828 del Código Civil del Ecuador, señala: “El contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme”

Doctrinariamente “El objeto fundamental de la rescisión es de carácter restitutorio, es decir obtener la devolución de todo aquello que haya sido entregado por virtud del negocio rescindible. En los casos de imposible restitución, la acción rescisoria se transforma en indemnizatoria o reparatoria” (ROJINA, 2001, p. 247)(41).

Cuando se habla de perjuicio como una de las causas de rescisión, las partes van a tratar de rescindir el contrato de compraventa en juicio ordinario que se tramita ante el Juez de lo Civil y Mercantil.

A continuación, se considera importante dentro del presente tema de investigación realizar un análisis de la escritura pública, por cuanto por medio de éste documento, es lo que se realiza formalmente la compraventa.

2.2.3.3. La escritura pública

2.2.3.3.1. Definición

El artículo 164 del Código de Procedimiento Civil, señala: "Instrumento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente empleado. Si fuere otorgado ante Notario e incorporado en un protocolo o registro público, se llamará escritura pública" (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, Edición 1era, 2013, Artículo 164) (42).

Según la norma legal citada anteriormente, la escritura pública tiene dos elementos: un elemento subjetivo, relativo a que debe ser autorizada por un Notario Público y un elemento objetivo que debe ser hecha en protocolo.

En tal sentido, la doctrina señala: "Todo documento matriz que contiene o formaliza un acto o negocio jurídico" (LA FFERRIERE, 2008, pág. 44)(43).

En relación al tema de investigación, cabe indicar que para que un contrato de compraventa se eleve a escritura pública, se deben cumplir con los siguientes requisitos:

2.2.3.3.2. Requisitos para celebrar un contrato de compraventa en la Notaría Pública

Para la celebración de un contrato de compraventa, ante un Notario Público, es indispensable la presentación de los siguientes documentos de trascendental importancia:

- Copia de la escritura

- Certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad, actualizado
- Copias de Cédulas y papeletas de votación compradores y vendedores
- Pago del impuesto predial del año en curso
- Declaratoria de propiedad horizontal (caso de propiedades sujetas al régimen de propiedad horizontal)
- Nombramiento de Administrador (caso de propiedades sujetas a régimen de propiedad horizontal).
- Certificado de expensas (caso de propiedades sujetas al régimen de propiedad horizontal)
- Posesión efectiva (caso de herederos)
- Certificado de no adeudar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Luego de que se haya celebrado la escritura pública en la Notaría Pública, se procede a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón en donde se encuentre el inmueble.

Al respecto, de conformidad con el artículo 41 de la Ley de Registro, la inscripción de la escritura pública de compraventa de un inmueble debe contener:

- La fecha de inscripción.

- Los nombres, apellidos y domicilio de las partes
- La naturaleza y fecha del título, y la designación de la oficina en que se guarda el original;
- El nombre y linderos del inmueble; y,
- La firma del Registrador.

2.2.3.3.3. La nulidad de escritura

La nulidad de la escritura, es procedente cuando en la misma por ejemplo, ha faltado uno de los requisitos anteriormente expuestos, sin embargo esta nulidad puede ser relativa o absoluta según cada caso en particular

Por ejemplo existirá nulidad absoluta, si no existieren las firmas de los comparecientes; y, habrá nulidad relativa si existe errores de forma en las escritura, por ejemplo: cuando está mal escrita una palabra o un nombre. En este caso, es procedente la aclaratoria de la escritura, ya que si no se aclara podría proceder la nulidad relativa, hasta que los vicios de forma hayan sido subsanados.

La diferencia entre la nulidad de escritura y nulidad del contrato, radica en que la nulidad del contrato se produce sobre vicios de fondo, por ejemplo, capacidad para contratar, lesión enorme; etc; en tanto que la nulidad de la escritura puede proceder por el incumplimiento de algunas de las formalidades establecidas en la Ley Notarial y en la Ley de Registro.

Con este tema, finaliza la presente Unidad; y, a continuación se realiza el análisis de la incidencia que produce la nulidad el contrato de compraventa en las partes procesales.

UNIDAD IV

2.2.4. LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA JURÍDICA EN LAS PARTES CONTRATANTES.

2.2.4.1. Causas por las cuales se produce la nulidad en los contratos de compraventa.

A continuación se anotan algunas causas por las cuales se produce la nulidad del contrato de compraventa.

- a) Una de las causas por las cuales se produce la nulidad de compraventa, es por cuanto la escritura pública de compraventa, no fue celebrada con todos los requisitos que establece la Ley Notarial y la Ley de Registro; es decir por la falta de los elementos formales y sustanciales de la compraventa.
- b) Además, se puede producir la nulidad de la compraventa, por cuanto las personas a veces, actuando con mala fe, hacen firmar a la otra una escritura de compraventa de un determinado bien, que esta con vicios ocultos; en esos casos se puede solicitar la terminación del contrato.
- c) Otra de las principales causas por las cuales se nullitan los contratos de compraventa, se debe a que una de las partes incurre en lesión enorme, atentando en contra del derecho constitucional de propiedad, de la otra, por los siguientes motivos:

El derecho a la propiedad, se encuentra establecido como uno de los derechos de libertad que garantiza la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66 numeral 26, mediante este derecho todo ciudadano tiene la obligación jurídica de respetar el patrimonio de los ciudadanos.

En los casos, de la nulidad de escritura de compraventa, por ejemplo, por lesión enorme, sin duda alguna existe un menoscabo al patrimonio de la persona sea del vendedor o comprador, por el hecho de que se paga un bien inmueble a un precio absolutamente ajeno al valor real del inmueble; y, es allí donde se produce la afectación y menoscabo al derecho constitucional de la propiedad, el mismo que se encuentra protegido en estos casos por el juicio ordinario de lesión enorme.

2.2.4.2. Efectos jurídicos de la nulidad en los contratos de compraventa en las partes procesales

El principal efecto de la acción de nulidad es, que deja sin efecto alguno al contrato, y las cosas deben regresar a su estado anterior. Para lo cual se debe tomar en consideración que el contrato se termina por haber una nulidad relativa o absoluta.

En relación a éste tema el tratadista ecuatoriano Juan Larrea Holguín, señala: “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. En el primer evento las cosas volverán al estado inicial: si se trata del vendedor obtendrá la devolución del bien, si es el comprador podrá restituirlo. En el segundo evento, cuando se solicita el reajuste del precio injusto, el vendedor podrá obtener el correspondiente aumento o el comprador lograr la correspondiente disminución, que se verá afectada en una décima parte” (LARREA, 2002, p 488) (44).

Al respecto, el artículo 1830 del Código Civil expresa: “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”. Esta norma es aplicable a los casos de rescisión del contrato por lesión enorme.

Otro de los efectos que produce el juicio de nulidad de un contrato de compraventa, es en el aspecto del tiempo y dinero para las partes procesales; ya que dentro del referido juicio se puede transgredir el principio de celeridad, por cuanto el juicio de nulidad del contrato de compraventa, al ventilarse en trámite ordinario puede tardar mucho tiempo ya que este juicio tiene dos instancias y casación, motivo por el cual cuando se inicia el proceso ordinario para que se declare la nulidad del contrato de compraventa, primeramente se puede ver transgredido el principio constitucional de celeridad y de economía procesal.

Dicho en otras palabras, durante el tiempo que dure el juicio, las partes tendrán incertidumbre si la demanda va o no a ser aceptada por el Juez; y mientras dure el litigio, las partes no podrán disponer del bien, lo que conlleva a una limitación del derecho de dominio o propiedad, a raíz de un juicio ordinario de nulidad.

Otro de los efectos que produce la nulidad del contrato de compraventa, radica en el perjuicio que se ocasiona a las partes, por cuanto luego de declarada la nulidad de la compraventa puede acarrear que se declaren nulos varios actos jurídicos que se generaron luego de la suscripción de la escritura pública de compraventa; como por ejemplo haber hipotecado el bien inmueble, sobre el cual en lo posterior se pide la nulidad de la transferencia del dominio por

compraventa; es decir que los efectos jurídicos son y amplios, de manera especial para las partes procesales y terceros interesados.

2.2.4.3. Jurisprudencia de la rescisión de los contratos

Para complementar el tema de la rescisión de los contratos, a continuación se anotan dos jurisprudencias que se refieren a este tema.

“...La rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme (en el caso por diferencia en el precio recibido por la vendedora equivalente a menos de la mitad del justo precio), improcede cuando el vendedor se ha reservado derechos reales como los de uso, usufructo y habitación’ (G J, Serie XVI, Año XCVI, No. 5, Pág. 1152). Conforme también afirma el tratadista Fernando Vélez en su obra ‘Estudios sobre Derecho Civil Colombiano’ (segunda edición, tomo séptimo, página 303): ‘La venta de un inmueble puede ser aleatoria, es decir, puede depender de hechos que impliquen ganancia o pérdida, porque no sea posible apreciar exactamente el precio de la cosa vendida, como cuando se trata de la venta de un usufructo o de la nuda propiedad, o porque no se pueda saber si el precio es el equivalente exacto de la cosa, lo que ocurre principalmente cuando la venta constituye una renta vitalicia. En estas ventas ¿podrá haber lesión enorme? En principio no, porque la naturaleza aleatoria del contrato no permite establecer con certidumbre la relación que existe entre el precio estipulado por el vendedor y el justo precio. Sin embargo, si admitiendo que se efectúen los hechos más favorables a la parte que se crea perjudicada, resulta que es clara la lesión de que habla el artículo 1947, como si un inmueble no expuesto a desmejoras, se da en cambio de una pensión anual que sea inferior a la mitad de la renta neta que el inmueble produzca anualmente (Art. 1975), habrá lugar a la rescisión del contrato por lesión enorme...” (Resolución No. 446-2006, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, E.E. 19, 26-II-2008)

Análisis.

Esta es una jurisprudencia muy importante por cuanto se indica que no será procedente la acción rescisoria cuando el vendedor se ha reservado derechos reales como los de uso, usufructo y habitación; y, ello tiene sentido por cuanto mediante la reserva de los derechos reales de una u otra manera se limita el derecho de dominio o propiedad, cuya aceptación de la demanda de la lesión enorme indudablemente le afectaría severamente al vendedor, por cuanto además perdería el ejercicio de sus derechos reales.

Jurisprudencia 2

“...Otro de los cargos en contra de la sentencia, respaldado en la causal primera del artículo 3 de la Ley de Casación, es el de que hay error en la interpretación del artículo 1727 del Código Civil. Acerca de este cargo se anota: en nuestro ordenamiento legal, la nulidad relativa o rescisión ha sido establecida solo a favor de los beneficiarios enumerados taxativamente en el artículo 1727 del Código Civil, que son: las partes sustanciales que intervienen en el acto o contrato cuya nulidad se reclama y los herederos o cesionarios. Las causas que producen la nulidad relativa son: falta de capacidad legal para obligarse por sí mismo y sin la intervención o autorización de otra persona; falta de requisitos o formalidades exigidos para la validez del acto o contrato en atención a la calidad o estado de las partes, y error, fuerza o dolo que puede ser víctima una de las partes. Solo dichas personas incapaces o cuyo consentimiento ha sido viciado son las únicas en cuyo beneficio establece la ley, la nulidad relativa, y las únicas, por lo mismo, que tienen derecho a demandar la rescisión del acto o contrato. En la especie las partes en el contrato de compraventa y de la aclaración, son: M. P., en su calidad de vendedora, y J. T., en su calidad de comprador. No tiene sustentación legal, por lo explicado anteriormente, la alegación de los recurrentes de que la nulidad relativa pueda ser demandada, no solo por las partes contratantes, sino

por la parte perjudicada que puede ser un tercero como el presente caso y por qué se trata de nulidad relativa?. Por lo dicho, en la sentencia recurrida se ha aplicado correctamente el artículo 1727 del Código Civil, y no existe uno de los vicios in iudicando contemplados en la causal primera del artículo 3 de la Ley de Casación...” (Resolución No. 360-2000, Primera Sala, R.O. 204, 15-XI-2000)

Análisis

Para finalizar se indica que en esta jurisprudencia se hace referencia que una de las causas para declarar la nulidad relativa y consecuentemente la rescisión del contrato, es que exista algún tipo del vicio del consentimiento como el dolo por ejemplo, lo cual se puede dar en los juicios de lesión enorme cuando el comprador, a sabiendas del precio real del bien, persuade al vendedor para que le venda a menos de la mitad del justo precio, atentando de esta forma a sus derechos patrimoniales.

Una vez que se ha analizado la incidencia jurídica que produce la nulidad de compraventa en las partes contratantes, finalmente se realiza el análisis de un caso práctico.

2.3.5 Análisis del caso

a. Datos del caso

- **Judicatura:** Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Chimborazo
- **Nro. De causa.** 06303-2013-0076
- **Accionante:** Segundo Clemente Londo Carrillo, y Rosa Elena Ushca Solis.

Accionados: Clara Luz Alvarez Duche, Pamela Estafania y Geraldine Maribel Londo Alvarez.

b.- Resumen del caso.

El presente caso se inicia por la demanda tendiente a obtener la nulidad Absoluta del contrato de compraventa de un inmueble ubicado en el cantón Riobamba, escritura pública celebrada ante el notario Segundo de Riobamba Sr. Simón Dávalos Avilés, inmueble cuyas características son: un cuerpo de terreno de la superficie de un solar más o menos, situado en la parroquia San Luis, cantón Riobamba de la superficie de 504.00 metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte, con 21.00 mts, con zanja honda; al Sur con 21.00 mts, con Grimaneza Londo Carrillo; por el Este, con 24.00 mts, con José Mancero: y, por el Oeste, con 24.00 mts, camino público. Que la venta la efectuó Clara Luz Álvarez Duche por sus propios derechos y como Curadora Especial de sus hijas menores de edad: Pamela Estafania y Geraldine Maribel Londo Álvarez, quienes en este momento ya son mayores de edad.

Una vez celebrada la escritura, se procedió a inscribir en el Registro de la Propiedad de Riobamba el dos de septiembre del 2005 según datos que aparecen en el certificado de gravámenes dentro del proceso. Por circunstancias propias del ejercicio de la propiedad y dominio que había adquirido sobre el inmueble, antes descrito, los accionantes solicitaron a la Doctora Rocío Pumagualli se otorgue una copia certificada de la escritura en referencia, recibiendo como respuesta que no me podía conceder la documentación solicitada por cuanto no se hallaba conferida como corresponde en derecho y que había sido víctima de un fraude judicial por parte del señor Notario anterior Simón Dávalos Avilés.

Correspondía a la valides del instrumento público señalado, la suscripción para su legalización, por el señor notario, lo mismo que no se ha cumplido y ha sido

engañado por parte de esta autoridad, que transgrediendo su función de "Fedatario", procedió a engañarle, y lo que es más, aun con esa escritura indebidamente otorgada, ante la certeza de que se había celebrado de acuerdo a la ley se inscribió en el Registro de la Propiedad, por lo mismo, se ha engañado al señor Registrador de la Propiedad de ese entonces, no por mi parte, sino por la actuación indebida del notario al que hemos hecho referencia, razón por la cual se solicita se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa y escritura pública.

c.- Contestación a la demanda

Los accionados Clara Luz Alvarez Duche, Pamela Estafania y Geraldine Maribel Londo Alvarez. Las mismas que comparecen a fs. 19 y se allanan a la demanda la misma que es reconocida en te la Notaria Segunda del cantón Riobamba, Dra. Rocío Pumagualli; se dispuso citar al señor Gerente del Banco de Fomento sucursal Riobamba, a la señora Registradora de la Propiedad del Cantón Riobamba, al señor Delegado de la Procuraduría General del Estado, la Notaria Segunda del cantón Riobamba, Dra. Rocío Pumagualli, a fs. A fs. 28 y 29 se le cito en persona y por boletas, comparece la Dra. Cristina Mera como Registradora de la Propiedad, señalando casillero a fs. 32; el señor Ing. Fabián Ponce Cerda en calidad de Gerente del Banco Nacional de Fomento sucursal Riobamba, a fs. 34, señala casillero judicial y no se oponen a la demanda.

d.- Junta de conciliación

Los demandados Clara Luz Alvarez Duche, Pamela Estafania Y Geraldine Maribel Londo Alvarez. Comparecen a fs. 19 y se allanan a la demanda la misma que es reconocida en te la Notaria Segunda del cantón Riobamba, Dra. Rocío Pumagualli, por tanto no hay prueba que analizar, el señor Ing. Fabián Ponce Cerda en calidad de Gerente del Banco Nacional de Fomento sucursal Riobamba, a fs. 34, señala casillero judicial y no se oponen a la demanda; de

fs. 43, 43 vta y 44 manifiesta: a.- comparece la Dr. Marcela Anyeta ofreciendo poder y ratificación a nombre del Gerente Comercial del Banco Nacional de Fomento el Ing. Fabián Ponce quien manifiesta: Señor Juez dentro de este proceso judicial solicito se haga valer los derechos del Banco nacional de Fomento como acreedor hipotecario del bien inmueble ya que el mismo se encuentra hipotecado a favor de la institución según escrituras celebradas el 04 de diciembre del 2007 y debida mente inscrita en el Registro la propiedad con fecha primero de abril del 2011 ya que al momento el bien inmueble hipotecado respalda la operación crediticias N.- 0800044911. b.- adjunta documentación de fs.- 45 a 60; La señora Resistidora de la propiedad comparece a juicio a fs. 32 y señala casillero Judicial de fs. 43, 43 vta y 44 manifiesta: “ (...) Por otra parte la Dr. Nelson Noriega ofreciendo poder y ratificación a nombre de la Dra. María Cristina Mera Registradora de la Propiedad (M) del cantón Riobamba quien manifiesta: El conocimiento de todos los hechos que se ventilan dentro de este proceso son absolutamente ajenos al practica y atribuciones de las que le compete al Registrador de la propiedad, esto es la inscripción de la escritura pública que cumpliendo con todos los requisitos formales se ha procedido a registrarla

f. Pruebas.

Como prueba, la parte accionante presenta en el libelo inicial de su demanda; Que se reproduzca a mi favor todo lo que de autos me fuere favorable; 2.- Que impugno todo lo que del proceso me fuere adverso. 3.- Que se tenga muy en cuenta la documentación que agrego a esta demanda, para el momento de resolver; 4.- Que se sirva disponer la práctica de una inspección judicial a la Notaría Segunda de Cantón Riobamba ubicada en las calles 10 de Agosto y Espejo, las mismas que fueron practicadas dentro del juicio, tomando en cuenta la rebeldía y falta de prueba por falta de los demandado.

g. Sentencia.

La sentencia se dicta a favor de los actores de la siguiente manera, **“ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA”**, se acepta la demanda, por consiguiente, se declara la nulidad Absoluta del contrato de compraventa de la escritura pública celebrada el jueves 11 de Agosto del 2005, ante el notario Segundo de Riobamba Sr. Simón Dávalos Avilés, realizada por Clara Luz Álvarez Duche, por sus propios derechos y en calidad de curadora especial de las menores de edad Pamela Estefanía y Geraldine Maribel Londo Álvarez quienes en este momento ya son mayores de edad a favor de Segundo Clemente Londo Carrillo, y Rosa Elena Ushca Soli

Comentario personal.

Estoy de acuerdo con la sentencia dictada por el Juez de lo Civil y Mercantil de Riobamba, por cuanto ha dictado una resolución debidamente motivada, ya que la falta de una solemnidad sustancia importante, no puede reputarse perfecta un compraventa, es decir, 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, debiendo apreciar y tomar en cuenta el allanamiento y rebeldía de los demandados .

Es decir que la nulidad de contrato de compraventa celebrada mediante escritura pública de fecha jueves 11 de Agosto del 2005, ante el notario Segundo de Riobamba Sr. Simón Dávalos Avilés, es declarada de manera fulminante como nula, por lo que el señor Juez en su análisis realizado de manera acertada declara la nulidad del contrato de compraventa .

UNIDAD V

2.2.5 UNIDAD HIPOTÉTICA

2.2.5.1 HIPOTESIS

¿De qué forma la nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes en los juicios tramitados en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba, durante el año 2013?

2.2.5.2 VARIABLES

2.2.5.2.1 VARIABLE INDEPENDIENTE

- La nulidad absoluta en los contratos de compraventa.

2.2.5.2.2 VARIABLE DEPENDIENTE

- Incidencia jurídica en las partes contratantes

2.2.5.2.3 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Cuadro N° 1

Operacionalización de las Variables

2.4.3. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

VARIABLE INDEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
La nulidad absoluta en los contratos de compraventa.	La nulidad absoluta en los contratos constituye un acto de vicio en los contratos de compraventa, este tipo de nulidad debe ser declarado por el Juez de oficio o a petición de parte, dicha nulidad no puede ser subsanada ni aun de manera unilateral.	⇒ Nulidad. ⇒ Contratos ⇒ Vicio ⇒ CompraVenta	⇒ Absoluta ⇒ Relativa ⇒ Tipos ⇒ Clases	<ul style="list-style-type: none"> • Encuesta • Cuestionario • Entrevista • Guía de entrevista

VARIABLE DEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
Su incidencia jurídica en las partes contratantes.	La incidencia de manera negativa en las partes procesales, pues afecta de manera directa a cualquiera de las partes y de manera indirecta a los servidores de justicia.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Incidencia ✓ Partes ✓ Procesos ✓ Justicia 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Positivo ✓ Negativo ✓ Actor ✓ Demandado ✓ Tipos ✓ Juez 	<ul style="list-style-type: none"> • Encuesta <ul style="list-style-type: none"> • Cuestionario • Entrevista <ul style="list-style-type: none"> • Guía de entrevista

2.2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

- **ABSOLUTA:** La del acto que carece de todo valor jurídico, con excepción de las reparaciones y consecuencias que por ilícito o dañoso puede originar. (Cabanellas, diccionario jurídico elemental, 2010,p.271.)
- **ACCESION:** Un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal; o bien, el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuando produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par. Definida así, se ve que la accesión puede ser natural, industrial o mixta, y que constituye uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas.
- **ADQUISICIÓN:** Dice Escriche que es la acción y efecto de adquirir; el acto por el cual se hace uno dueño de alguna cosa: y también la misma cosa adquirida. (Cabanellas, diccionario jurídico elemental, 2010, p. 27.).
- **AD LIBITUM:** Loc. lat. y esp. E equivale a elección, a voluntad. Sirve para designar contratos caracterizados por ser voluntarios, o sea, ad libitum.
- **ALCABALA:** Tributo de un tanto por ciento del precio o del valor de las cosas, que pagaba al fisco el vendedor en el contrato de compraventa, y que ambos contratantes debían en la permuta.(Cabanellas, diccionario jurídico elemental, 2010,p.30.
- **ANULACION:** La invalidación, abolición o abrogación de algún tratado, privilegio, testamento o contrato, que queda sin ningún valor o fuerza, siempre que tenga competencia para hacerlo quien así lo declare; pues, en caso contrario, la disposición anuladora carecería de efecto.

- **AVALÚO:** Acción y efecto de valorar; esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país, o la indicada en el negocio de que se trate.(Cabanellas, diccionario jurídico elemental, 2010,p.45.)
- **BIENES INMUEBLES.-** “Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos” (CODIGO CIVIL, Art. 586.)
- **BILATERAL:** Lo que consta de dos lados o partes. En Derecho se aplica a los contratos en que ambas partes quedan obligadas a dar, hacer o no hacer alguna cosa, que compensa la prestación de la otra parte con mayor o menor igualdad; como en la compraventa (cosa y precio), en la permuta (cosa por cosa distinta), en la sociedad (aportación contra eventual ganancia), etc.
- **CONTRATO:** La convención es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico: y el contrato constituye una especie particular de convención.(Cabanellas, diccionario jurídico elemental,2010,p.91.)
- **COMPRAVENTA.** “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 (CÓDIGO CIVIL DEL ECUADOR, 2013, Artículo 1732)
- **COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO:** Modalidad de ese contrato que se da a veces cuando la compra no se hace al contado,

sino con el pago del precio a plazos. Consiste esta cláusula en mantener el vendedor su propiedad sobre la cosa vendida hasta obtener el pago total por parte del comprador, no obstante la entrega a éste de la cosa vendida.(Cabanellas, diccionario jurídico elemental, 2010,p.79.)

- **COMISORIO:** obligatorio o subsistente durante tiempo determinado; o lo aplazado o diferido hasta cierta fecha.

- **GARANTÍA:** Afianzamiento, fianza. Prenda. Caución. Obligación del garante. Cosa dada en garantía. Seguridad o protección frente a un peligro o contra un riesgo.(Cabanellas, diccionario jurídico elemental, 2010,p.178.)

- **HIPOTECA:** Esta palabra, de origen griego, significa gramaticalmente suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla. De esta manera, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación.

- **IDÓNEO:** Apto. Capaz. Competente. Dispuesto. Suficiente. Con aptitud legal para ciertos actos; como servir de testigo, por no estar incurso en ninguna de las incapacidades por la ley previstas. (Cabanellas, diccionario jurídico elemental, 2010, p. 194.).

- **INMUEBLES:** Los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro.

- **JUICIO.** “Capacidad o facultad del alma humana que aprecia el bien y el mal y distingue entre la verdad y lo falso. Comparación intelectual de ideas o cosas. Salud o normalidad mental, opuesta a la locura, demencia, imbecilidad, delirio u otros trastornos de intensidad y duración variables. Opinión, parecer, idea, dictamen acerca de algo o

alguien. Sensatez, cordura. Moderación, prudencia. Honestidad en las mujeres. Conocimiento, tramitación y fallo de una causa por un juez o tribunal". (SÁNCHEZ. 2011. p. 312).

- **LA IN IURE CESSIO:** Constituye en el Derecho romano un modo de transmitir la propiedad tanto de las cosas mancipables cuanto de las no mancipables.
- **LICITO:** El ajustado a la norma moral de una sociedad y de una época. El que no está prohibido por la ley. Para algunos, el justo o el equitativo.
- **MANCIPIUM:** El mancipium romana era una figura del derecho civil que consiste en la autoridad que puede ejercer un hombre libre sobre otra persona libre también.
- **MUEBLES:** Los que sin alteración alguna pueden trasladarse de una parte a otra.
- **NULIDAD:** Carencia de valor. Falta de eficiencia. Incapacidad Inaptitud. Persona Inútil. Ilegalidad absoluta de un acto. (Cabanellas, diccionario jurídico elemental, 2010, p.271.)
- **SOLEMNE:** Aquel en el cual la observancia de la forma establecida por la ley resulta esencial para su validez jurídica.
- **SUBSTANCIAL:** El de carácter esencial para una relación jurídica. El que tutela el ejercicio de un derecho.

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. MÉTODO

El método científico conlleva a una secuencia de procedimientos, técnicas y metodologías, aplicadas en el campo de la investigación con el fin de ratificar un conocimiento real y ventajoso, mediante la cooperación de un proceso tangible de orden lógico, con la intención de conseguir exteriorizar el valor de la verdad, y así lograr manifestar las particularidades del fenómeno que se investiga.

Motivo por el cual, en el desarrollo de la presente investigación se han utilizado los siguientes métodos:

- **Método Inductivo**

A través de la utilización del método inductivo, se ha logrado estudiar el problema de investigación a partir de un enfoque particular para, posteriormente llegar a obtener una perspectiva general, con el fin de realizar un análisis jurídico y a la vez doctrinario de la incidencia de la nulidad absoluta en los contratos de compraventa.

- **Método Descriptivo**

La utilización del método descriptivo, ha permitido realizar una identificación acertada de la situación real sobre el estado mental del sujeto activo y su efecto jurídico en las sentencias emitidas en los casos análogos en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba.

- **Método Analítico**

Mediante la aplicación de este método, se ha logrado analizar de manera detallada todos los aspectos sobre el efecto legal que se genera al emitir las respectivas sentencias relacionadas a la nulidad absoluta en los contratos de compraventa, y de la misma manera mostrar su incidencia en las partes procesales.

3.1.1. Tipo de Investigación

Conforme a los objetivos que se han trazado al inicio de la investigación y que precisamente se han proyectado alcanzar, la investigación se encuentra identificada por ser de los siguientes tipos:

- **Exploratoria**

A través de este método se ha conseguido poner en conocimiento los casos reales que se han suscitado habitualmente referentes a las causas declaradas nulas por el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba, es decir que se ha pretendido proporcionar una visión general, de tipo aproximativo, respecto a la determinada realidad del problema que se ha investigado.

- **Explicativa**

Este tipo de investigación constituye un conjunto organizado de principios, inferencias, creencias, descubrimientos y afirmaciones, por medio de las cuales se interpreta una realidad; motivo suficiente para considerar una investigación explicativa, debido a que ha conseguido explicar las causas y consecuencias que han producido las sentencias, además de su incidencia jurídica en las partes procesales.

- **Descriptiva**

Este tipo de investigación busca especificar las propiedades importantes del fenómeno que se ha sometido a análisis, mediante la evaluación de diversos aspectos, dimensiones y componentes del fenómeno que se investiga, para lo cual el estudio descriptivo selecciona una serie de cuestiones y mide cada una de ellas independientemente, para así describir lo que se investiga.

Motivo por el cual a través de la aplicación de este método se ha efectuado un análisis de los resultados y se podido describir de qué manera incide la sentencia del juez de manera especial la figura jurídica de la nulidad absoluta en los contratos de compraventa.

3.1.2. Diseño de Investigación

Por sus características se define a la investigación como:

- **Diseño No Experimental**

El diseño de la investigación representa una planificación sintetizada de lo que se debe hacer para lograr los objetivos de la investigación, porque es fundamental para determinar la calidad de la investigación.

Motivo por el cual, debido a la naturaleza y características que ha presentado esta investigación, es de diseño no experimental, porque en el proceso investigativo no se ha realizado ningún tipo de manipulación intencional de las variables, puesto que se ha observado el fenómeno, tal como se ha presentado en un contexto determinado; es decir, que el problema a investigarse se ha estudiado y analizado tal como se presenta en la realidad.

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. Población

La investigación ha sido realizada en el cantón Riobamba provincia de Chimborazo, tal como se ha representado en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 2

Población

POBLACIÓN	NÚMERO
Abogados que patrocinaron las causas de nulidad absoluta en los contratos de compraventa en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil	10
Ayudantes judiciales y Secretarios	10
Jueces de lo Civil y Mercantil de Riobamba	5
Total	25

Fuente: Juez Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba

Elaborado por: Erika Sinaluisa

La población en esta investigación se encuentra conformada por un total de veinte y cinco implicados, de tal manera que se ha realizado la aplicación de la

encuesta a los Abogados patrocinadores de los procesos, además de los ayudantes y secretarios judiciales de los Juzgados de lo Civil y Mercantil; y en cuanto a la entrevistas se ha aplicado a los Jueces de lo Civil y Mercantil.

3.2.2. Muestra

Debido a que la población que interviene en la investigación es pequeña, no se ha considerado conveniente la aplicación de ninguna fórmula lógica estadística que nos permita establecer el tamaño de la muestra, motivo por el cual se ha procedido a trabajar con toda la población.

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS DE LA INVESTIGACIÓN

En esta investigación se han utilizado las siguientes técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos que han sido fundamentales para obtener la información:

3.3.1. TÉCNICAS

- Encuesta

Se ha considerado de gran importancia esta técnica de recolección de la información y datos, puesto que a través un cuestionario se ha recolectado la toda la información referente al problema de investigación, razón por la que, la encuesta se ha aplicado a los abogados en libre ejercicio profesional que han patrocinado los procesos de nulidad absoluta en los contratos de compraventa, así como a los secretarios y ayudantes judiciales, mediante la aplicación de preguntas cerradas y de opción múltiple, mismas que se han enfocado a las variables de estudio.

- Entrevista

Las entrevistas han sido aplicadas a profesionales que han sido considerados especialistas y expertos en el tema de investigación, esto es, a los señores Jueces de lo Civil y Mercantil de Riobamba, para que proporcionen su criterio sobre la nulidad absoluta en los contratos de compraventa y de esta manera enriquecer la valiosamente la investigación.

3.3.2 INSTRUMENTOS

Los instrumentos de recolección de la información, que se han aplicado en la investigación son los siguientes:

- Cuestionario
- Guía de entrevista

3.4. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE DATOS

Para el procesamiento y análisis de los datos se han utilizado técnicas estadísticas y lógicas; y en cuanto al procesamiento de los mismos se ha utilizado el programa informático de Microsoft Office Excel, mediante el cual se ha llegado a establecer frecuencias y porcentajes exactos, como también gráficos y cuadros estadísticos.

Finalmente, en la interpretación de los datos estadísticos se ha realizado a través de la inducción, y el análisis.

A continuación, se encuentran analizadas cada una de las preguntas establecidas en la encuesta aplicada.

1. ¿Según su punto de vista, el ordenamiento jurídico ecuatoriano regula correctamente el tema de las nulidades procesales?

Cuadro N° 3

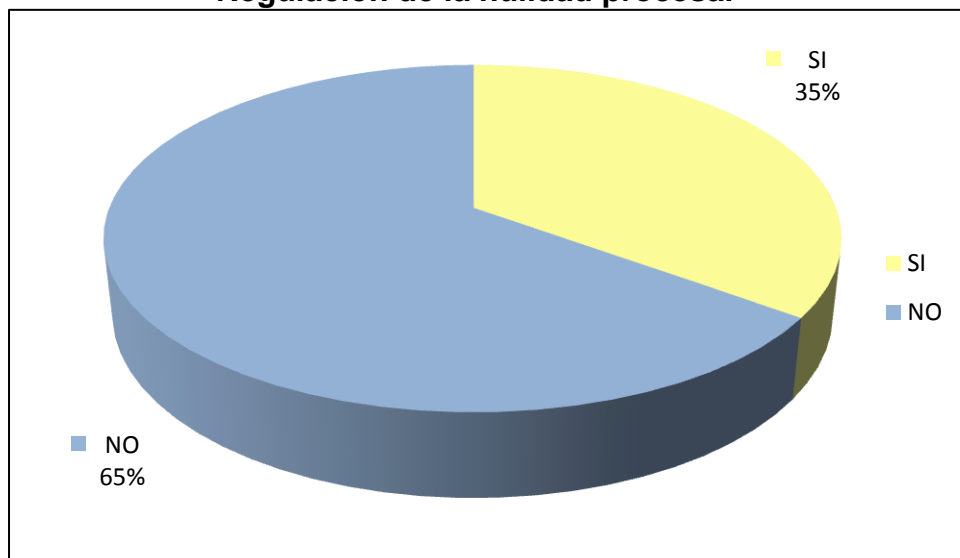
Regulación de la nulidad procesal

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	7	35.0%
NO	13	65.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 1

Regulación de la nulidad procesal



Realizado por: Erika Sinaluisa

Interpretación: De los profesionales encuestados que conforman la población analizada, el 65% afirman que según su punto de vista el ordenamiento jurídico ecuatoriano no regula correctamente las nulidades procesales: ya que existen algunos vacíos legales; mientras que el 35% de ellos asevera que sí.

2. ¿En qué vía, se tramita el juicio de nulidad absoluta del contrato de compraventa?

Cuadro N° 4

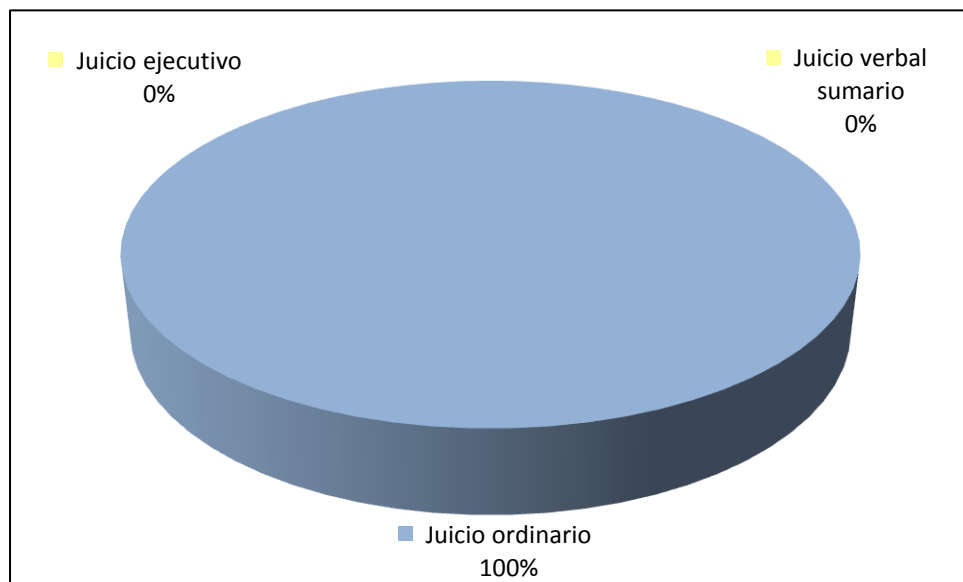
Trámite del juicio de nulidad

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Juicio ordinario	20	100.0%
Juicio ejecutivo	0	0.0%
Juicio verbal sumario	0	0.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 2

Trámite del juicio de nulidad



Interpretación: El total de los encuestados han manifestado que la tramitación del juicio de nulidad absoluta del contrato de compraventa se realiza por vía ordinaria.

3. ¿Pueden rescindirse, o subsanarse los contratos de compraventa, cuando existen nulidades relativas?

Cuadro N° 5

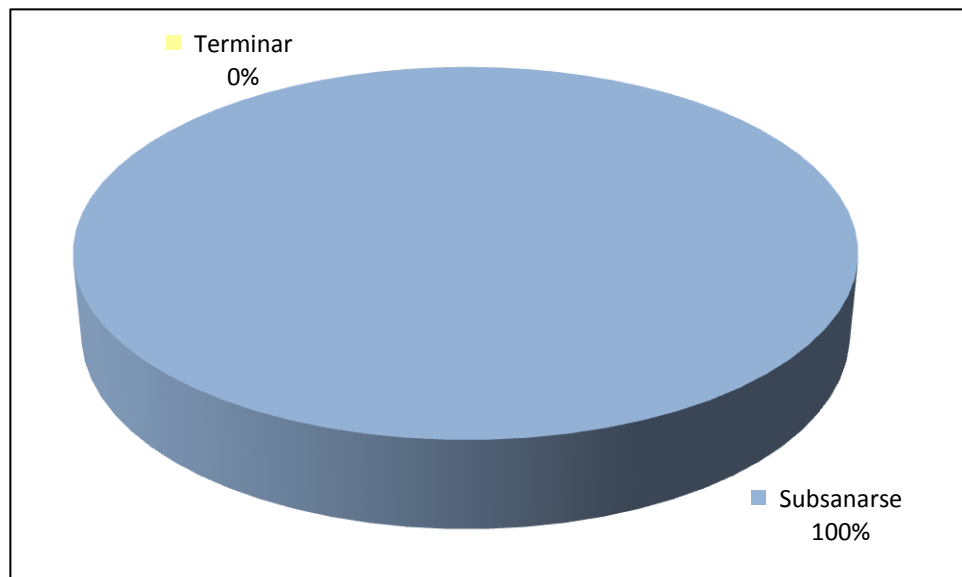
Rescisión de contratos de compraventa

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Terminar	0	0.0%
Subsanarse	20	100.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 3

Rescisión de contratos de compraventa



Realizado por: Erika Sinaluisa

Interpretación: De los profesionales del Derecho que han sido encuestados, se ha obtenido que el 100% de ellos afirman que, efectivamente se pueden subsanarse los contratos de compraventa en el caso de que puedan existir nulidades relativas, ya que éstas pueden ser consideradas de buena fe.

4. ¿Conoce las causas por las cuáles se produce la nulidad absoluta de un contrato de compraventa?

Cuadro N° 6

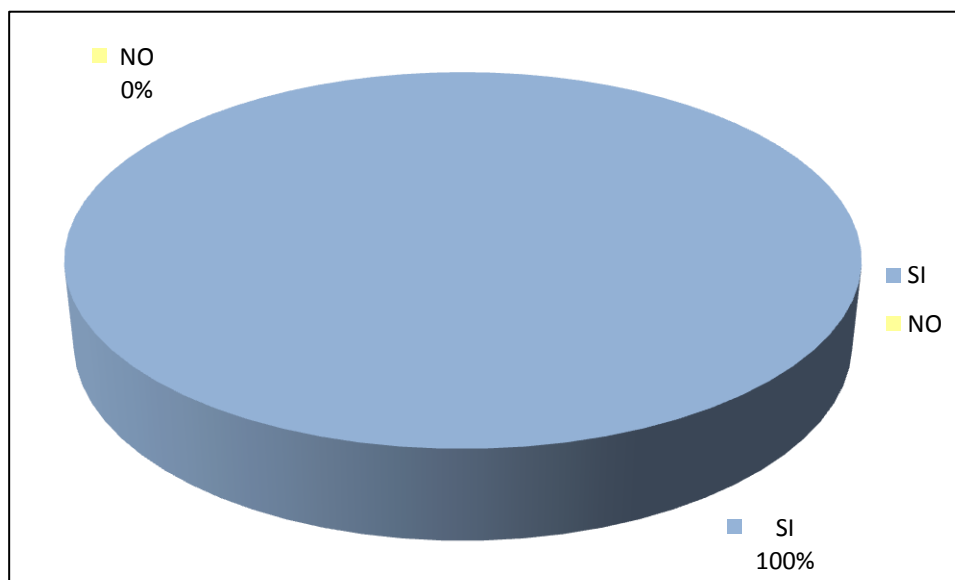
Causas de la nulidad absoluta

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	20	100.0%
NO	0	0.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 4

Causas de la nulidad absoluta



Realizado por: Erika Sinaluisa

Interpretación: El 100% de los encuestados conocen las causas de la nulidad absoluta como en el caso de que exista error, fuerza y dolo, además de la falta de requisitos esenciales del contrato; consentimiento, capacidad, objeto y causa lícita.

5. ¿Conoce las causas por las cuáles se produce la nulidad relativa de un contrato de compraventa?

Cuadro N° 7

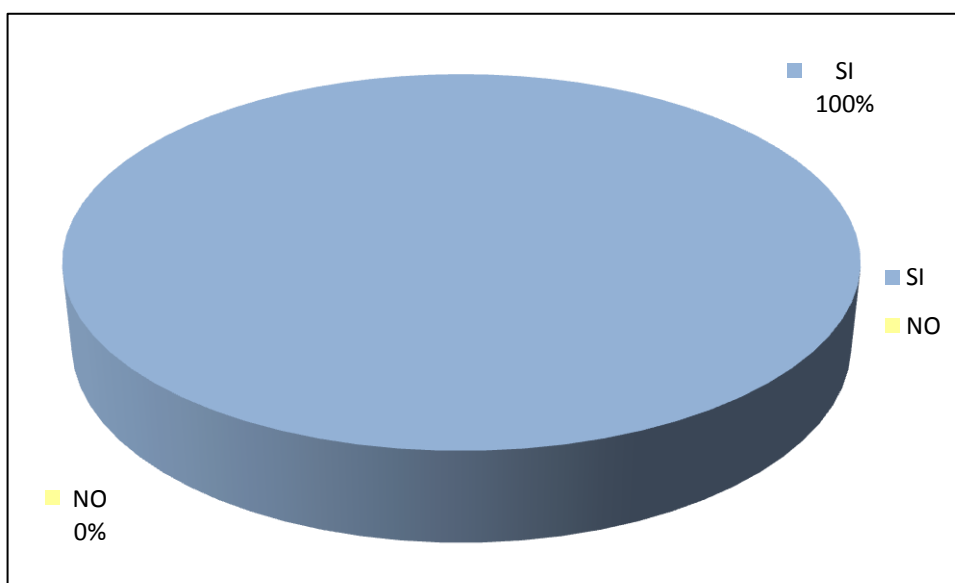
Causas de la nulidad relativa

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	20	100.0%
NO	0	0.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 5

Causas de la nulidad relativa



Realizado por: Erika Sinaluisa

Interpretación: El 100% de los encuestados han afirmado que sí y entre las causas están las omisiones que son subsanables y que no afectan a las partes.

6. ¿El contrato de compraventa que sea viciado por una nulidad absoluta, puede ser subsanado?

Cuadro N° 8

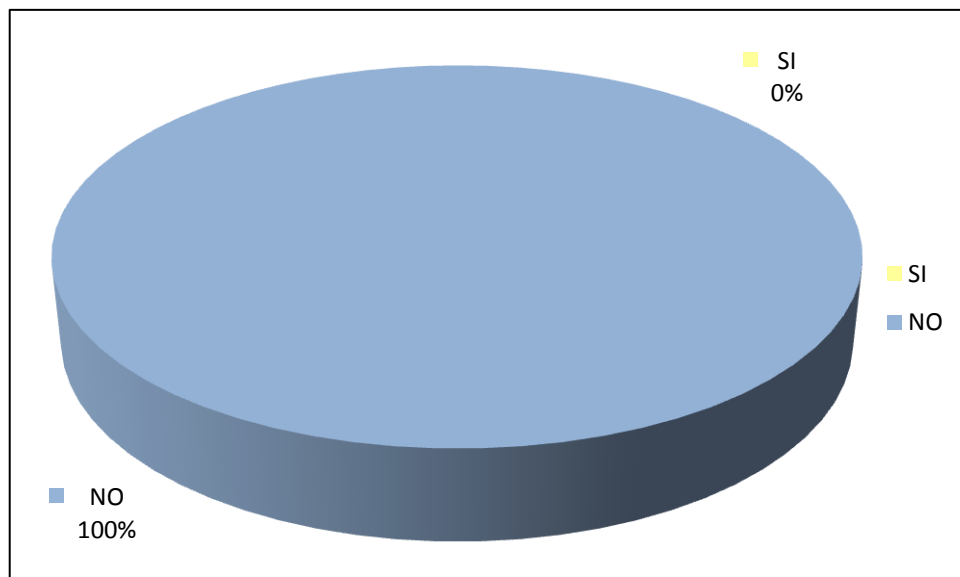
Compraventa viciada por nulidad absoluta

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	0	0.0%
NO	20	100.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 6

Compraventa viciada por nulidad absoluta



Realizado por: Erika Sinaluisa

Interpretación: El 100% afirman que al ser viciado el contrato de compraventa por una nulidad absoluta, no podrá ser subsanado, ya que no tiene validez legal alguna por su condición.

7. ¿La nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes?

Cuadro N° 9

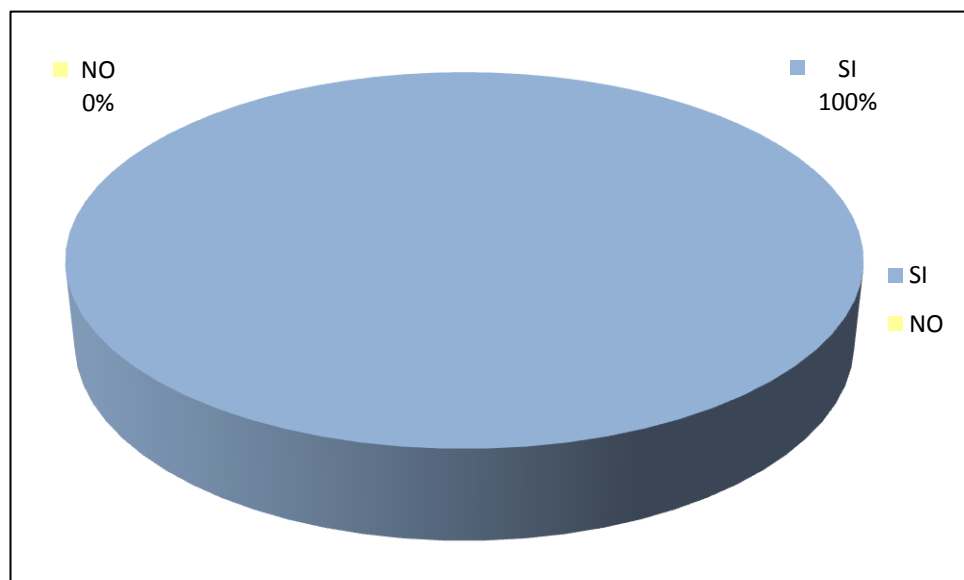
Incidencia jurídica de la nulidad absoluta

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	20	100.0%
NO	0	0.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 7

Incidencia jurídica de la nulidad absoluta



Realizado por: Erika Sinaluisa

Interpretación: El 100% de los encuestados han expresado que sí existe incidencia jurídica en las partes contratantes, puesto que deja sin efecto los actos y contratos jurídicos, volviendo a su estado original.

8. ¿La declaratoria de nulidad del contrato de compraventa produce efectos sociales y económicos a las partes?

Cuadro N° 10

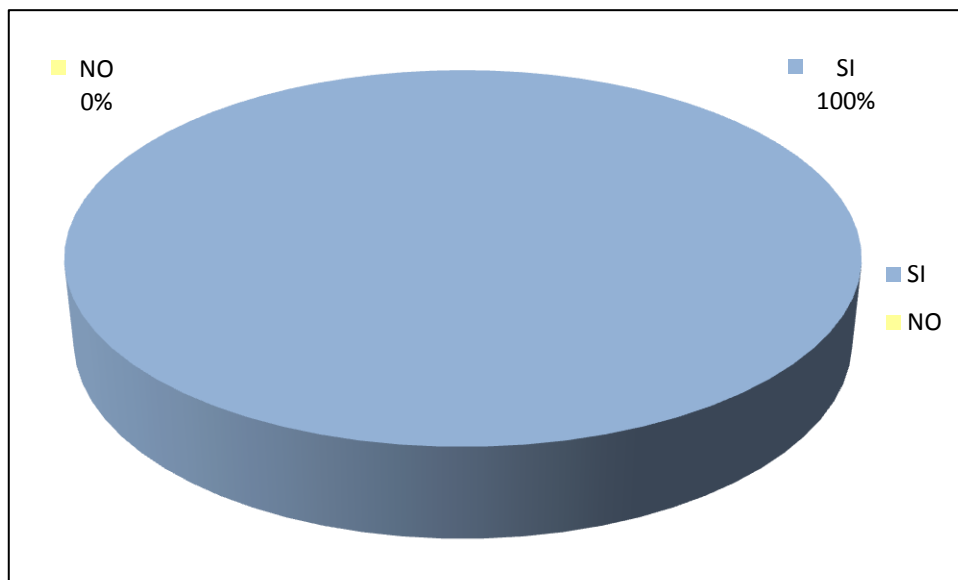
Nulidad del contrato de compra y efectos

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	20	100.0%
NO	0	0.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 8

Nulidad del contrato de compra y efectos



Realizado por: Erika Sinaluisa

Interpretación: El total de los profesionales concuerdan que la nulidad de la compraventa produce efectos sociales y económicos a las partes, puesto que afecta en su economía y en el tiempo empleado sin resultados positivos.

9. ¿La declaratoria de nulidad del contrato de compraventa vulnera los derechos de los contratantes?

Cuadro N° 11

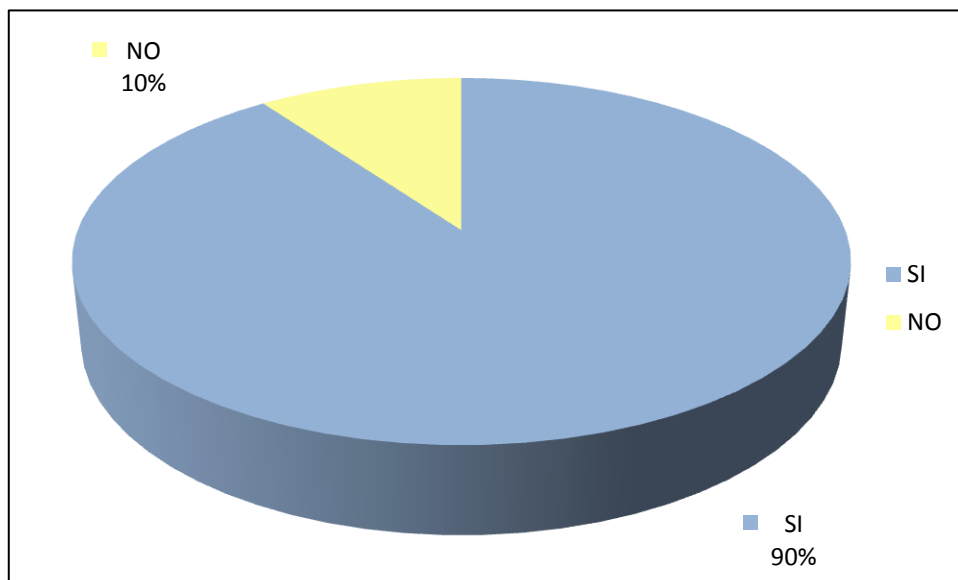
Vulneración de derechos de los contratantes

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	18	90.0%
NO	2	10.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 9

Vulneración de derechos de los contratantes



Realizado por: Erika Sinaluisa

Interpretación: El 90% de la muestra encuestada, ha expresado que la nulidad de la compraventa, en efecto vulnera los derechos de los contratantes en especial del derecho de propiedad; mientras que solo el 10% asevera que no hay vulneración.

10. ¿Las nulidades del contrato de compraventa, pueden ser provocadas intencionalmente por una de las partes contratantes?

Cuadro N° 12

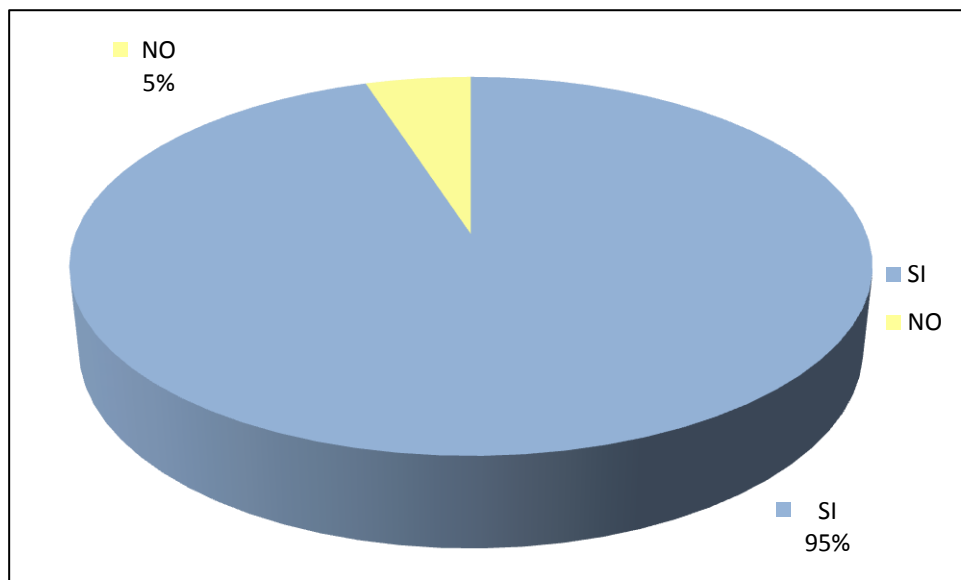
Provocación intencional de nulidad

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
SI	19	95.0%
NO	1	5.0%
Total	20	100%

Realizado por: Erika Sinaluisa

Gráfico N° 10

Provocación intencional de nulidad



Realizado por: Erika Sinaluisa

Interpretación: De conformidad al criterio de los profesionales encuestados, el 95% de la muestra analizada afirma que efectivamente las nulidades del contrato de compraventa pueden ser generadas por provocación intencional de una de las partes contratantes, que puede deberse a varios motivos, entre los

que se encuentran el dolo, la mal fe y la intención de aprovecharse de la otra parte.

Entrevistas:

En la presente investigación, se ha realizado la aplicación de la entrevista, como instrumento de recolección de la información, ya que constituye una técnica muy práctica, útil y apropiada que se aplica tomando como base un formato previamente elaborado.

Motivo por el cual en este trabajo de investigación jurídica se ha aplicado la entrevista a los señores Jueces de lo Civil y Mercantil del cantón Riobamba, por ser considerados especialistas y expertos en la materia de investigación; de igual manera porque sus criterios se encuentran basados fundamentalmente en la experiencia práctica debido a su condición de ser administradores y operadores de la justicia.

A continuación, se analizan las respuestas de los Jueces de lo Civil y Mercantil del cantón Riobamba que han sido entrevistados:

PREGUNTA 1. ¿Podría indicar las causas por las cuáles se produce la nulidad absoluta de un contrato de compraventa?

Respuesta: En la opinión de los jueces entrevistados se ha manifestado que efectivamente entre las causas por las que se produce la nulidad absoluta de un contrato de compraventa se encuentran la falta de requisitos esenciales para que un contrato tenga validez como la falta de consentimiento, la incapacidad de los contratantes, la falta de objeto o causa lícita; inexistencia del acuerdo entre las partes, los vicios o defectos que no permitan que el contrato de compraventa sea válido, entre otros.

PREGUNTA 2. ¿El contrato de compraventa que sea viciado por una nulidad absoluta, puede ser subsanado?

Respuesta: De acuerdo al criterio y punto de vista de los señores Jueces de lo Civil y Mercantil entrevistados, han manifestado que el contrato de compraventa viciado por una nulidad absoluta, no puede ser subsanado por ninguna razón, debido a que al viciarse los requisitos esenciales no puede tener arreglo alguno, donde como consecuencia el juez solamente podrá declarar la rescisión del contrato.

PREGUNTA 3. ¿La nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes?

Respuesta: La opinión acerca de este tema, según los entrevistados es que en base a la experiencia y los casos que se ha presentado en los juzgados civiles es que, realmente la nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes, debido a que por producirse la nulidad no se puede llevar a efecto los términos del contrato provocando problemas de índole legal y de esta manera el beneficiario pierde el bien materia del contrato, ya que el contrato no tiene validez.

PREGUNTA 4. ¿La declaratoria de nulidad del contrato de compraventa produce efectos sociales y económicos a las partes?

Respuesta: A criterio de los señores entrevistados concuerdan al manifestar que la declaratoria de nulidad del contrato de compraventa produce efectos sociales y económicos a las partes; debido a que por una parte el comprador debe restituir el bien u objeto del contrato y por otra parte el vendedor restituye el pago económico que se le realizó.

PREGUNTA 5. ¿La declaratoria de nulidad del contrato de compraventa vulnera los derechos de los contratantes?

Respuesta: De conformidad a la opinión de los jueces entrevistados, se ha indicado que la declaratoria de nulidad del contrato de compraventa vulnera los derechos de los contratantes, ya que se ha manifestado que el contrato es ley para las partes y por ende cada parte tiene representado su derecho en ese contrato; y al existir un vicio y declararse nulo el contrato de compraventa automáticamente se pierde el derecho que creían poseer.

PREGUNTA 6. ¿Las nulidades del contrato de compraventa, pueden ser provocadas intencionalmente por una de las partes contratantes?

Respuesta: En base a la opinión de los entrevistados se ha manifestado que las nulidades del contrato de compraventa, pueden ser provocadas intencionalmente por una de las partes contratantes, puesto que a veces puede prevalecer la mala intención de una de las partes para provocar la futura invalidez del contrato a sabiendas del daño que causa o del beneficio que le causare dicho acto.

3.5. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Con relación al presente estudio realizado, se puede revelar que la realización de los contratos de compraventa son muy comunes en nuestro medio, por ello es importante saber que, en sí la compraventa constituye un trato en el que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero; siendo que la persona que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor y el que contrae dicha obligación, es decir, la de pagar el respectivo dinero, se denomina comprador.

De ahí que, en base a la investigación de campo realizada, se ha manifestado que al contrato de compraventa le son inherentes los requisitos esenciales como son: el consentimiento, la capacidad, el objeto lícito y causa lícita.

De acuerdo a nuestra legislación, se ha determinado que la nulidad absoluta abarca expresamente actos considerados como prohibidos, ya que pueden y deben ser declarados por el Juez, a pesar de que no exista alguna petición de parte, de tal manera que el acto o contrato nulo logre inclusive ser alegado por todos los que tengan interés en ello, a excepción, de la parte que haya ejecutado el acto o celebrado el contrato, puesto que se ha evidenciado algún vicio que ha efectuado la invalidez del contrato; además resulta de trascendental importancia enunciar que, de ninguna forma podrá sanearse aunque exista la ratificación y acuerdo de las partes.

Sin embargo, los actos que no están expresamente prohibidos por la ley y sancionados con el carácter de nulidad absoluta, se puede decir que, todos los demás vicios que pueden originarse en la celebración de un contrato de compraventa, involucrarían solamente nulidades de tipo relativo que sí podrían ser subsanables.

En cuando a los efectos e incidencia que puede producir la nulidad absoluta, es la de restituir las cosas al estado original antes de comprometerse a la celebración del contrato de compraventa, es decir, antes de haberse celebrado el acto o contrato.

De esta manera, la ley establece presupuestos para que un acto jurídico se tenga por existente y por válido y cuando aquellos presupuestos no se cumplen, la ley manda que se desconozca totalmente el acto o que se lo prive de eficacia, para lo cual la inexistencia y la nulidad son las instituciones jurídicas que sirven para esos propósitos en el campo del derecho.

3.6. COMPROBACIÓN DE LAS HIPÓTESIS

¿De qué forma la nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes en los juicios tramitados en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba, durante el año 2013?

A través de la investigación de campo realizada, dirigida a los Profesionales del Derecho que han patrocinado las causas de nulidad absoluta de compraventa durante el año 2013, y también a los ayudantes y secretarios judiciales, se ha obtenido los siguientes resultados:

De acuerdo a la pregunta nº 7, el 100% de los encuestados afirma que efectivamente sí existe incidencia jurídica en las partes contratantes, debido a la nulidad absoluta en los contratos de compraventa, puesto que deja sin efecto los actos y contratos jurídicos, invalidando el contrato de compraventa y volviendo a su estado original; es decir hasta antes de que le celebre el contrato.

Con este tema, finaliza la presente investigación; y, a continuación se anotan las conclusiones a las cuales ha llegado la investigadora, durante la ejecución del presente trabajo.

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

- La nulidad absoluta en los contratos de compraventa si incide jurídicamente en las partes contratantes en los juicios tramitados en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba, por cuanto la referida nulidad al dejar sin efecto un contrato de compraventa; produjo varios perjuicios para el comprador o vendedor, según cada caso; particularmente cuando no se han cumplido con los requisitos formales de dicho contrato al momento de su suscripción.
- Una de las principales consecuencias jurídicas de la nulidad absoluta del contrato de compraventa, para las partes procesales es que, mientras dure el juicio, el bien puede enajenarse en el Registro de la Propiedad, lo que impide a las partes disponer del bien, hasta que se dicte sentencia.
- El juicio de nulidad de contrato de compraventa, al tramitarse en la vía ordinaria, puede tardar meses, e incluso años, lo que conlleva a la transgresión del principio de celeridad y economía procesal de las partes sustanciales del proceso civil; y consecuentemente el derecho a la tutela judicial efectiva.
- Finalmente, la terminación de un contrato de compraventa, sea por causas de nulidad absoluta o nulidad relativa, puede afectar los intereses de las partes, es decir del comprador o del vendedor, peor aun cuando se rescinda el contrato de compraventa por lesión enorme; ya que en dichos casos, se puede prever que una de las partes actuó con el afán de perjudicar a la otra en el precio del bien inmueble que se adquirió.

4.2. RECOMENDACIONES

- Se recomienda a las partes, que antes de suscribir un contrato de compraventa de un inmueble, verifiquen que el referido bien, se encuentre en las mismas condiciones que se establece en la escritura y en el Registro de la Propiedad, particularmente en lo que se refiere a metraje; con el objeto de evitar que dicho bien sea vendido con vicios ocultos, lo que puede conllevar a la nulidad del contrato.
- De igual forma se considera a las partes que, en caso de que pudieren existir causas de nulidad en el contrato, se traten de llegar a acuerdo, con el objeto de evitar un juicio ordinario que puede llegar a tardar meses e incluso años, lo cual podría perjudicar los intereses tanto del comprador como del vendedor.
- Se sugiera a los administradores de justicia que, al momento de dictar la sentencia de nulidad del contrato de compraventa, determinen en forma clara y específica, cuáles son los motivos de la nulidad, y, si esta nunca fue subsanable, a fin de que se trate de precautelar los intereses de las partes; y mejor aún si las partes llegan a acuerdos en la junta de conciliación en el juicio ordinario.
- Es importante tomar en cuenta que, una persona al momento de vender un determinado bien, fije un precio adecuado, con el objeto de que se rescinda el contrato de compraventa por existir lesión enorme, el cual es una causa de las nulidades relativas, por no haberse pagado el justo precio.

5. MATERIALES DE REFERENCIA

5.1 BIBLIOGRAFÍA TRATADISTAS:

- ARTEAGA, Kaune, Curso de derecho Civil, Los Contratos Tomo I, La Paz, Bolivia, 1981.
- ALBALADEJO, Manuel, El Negocio Jurídico, Barcelona, Editorial Bosch, 1988
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo De la Compraventa y de la Promesa de Venta, Tomo II, V.2, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003
- BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro: Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales, 10ª edición, Ediciones Librería del Profesional, Bogotá, 1.992
- BORDA Guillermo, Tratado de Derecho Civil Argentino, Editorial San Martín S.A., Segunda Edición, Buenos Aires, 1990
- CLARO SOLAR Luis. Derecho Civil Obligaciones. Tomo II. Imprenta Universal. Chile, s/a
- ESPINOZA PRADO, Oswaldo, Los principales Contratos en El Código Civil Tomo II, Agencia de Publicaciones Educativas, Quito Ecuador, 2010
- HOLGUÍN Juan, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador, Tomo IV, Corporación de Estudios y Publicaciones, Décima Segunda Edición, Quito-Ecuador, 2002

- LAFFERRIERE, Augusto Diego, Curso De Derecho Notarial, Argentina, 2008.
- LEON HURTADO, Avelino. La Voluntad y la Capacidad en los Actos Jurídicos. 4ta. Edición. Editorial Jurídica de Chile, 1,991
- LERNER, Bernardo. "Enciclopedia Jurídica OMEBA" TOMO III, Editorial: Editorial Bibliografica Argentina. Argentina 1990
- OSORIO Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta.. Buenos Aires Argentina.2.001
- OSPINA FERNANDEZ Guillermo y OSPINA ACOSTA Eduardo. Teoría General de los Actos y Negocios jurídicos. Editorial Temis. Bogotá. Colombia, 2002
- RIZO, José Vicente, De la Recisión de la Venta por Lesión Enorme, Colombia 1988
- ROJINA VILLEGAS Rafael, Derecho Civil Mexicano, Octava Edición, México, Porrúa, 2001
- SÁNCHEZ ZURATY, Manuel, Todos los juicios, Editorial Jurídica del Ecuador, 2011.

5.2. FUENTES AUXILIARES:

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR. Editorial Corporación De Estudios Y Publicaciones, Quito Ecuador, 2008.

CODIGO CIVIL ECUATORIANO, Editorial Corporación de estudios y publicaciones Quito-Ecuador, 2013.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, Editorial Corporación De Estudios Y Publicaciones, Quito Ecuador, 2011.

CÓDIGO DE COMERCIO, Editorial Corporación de estudios y publicaciones Quito-Ecuador, 2010.

CABANELLAS, Guillermo. (2008). Diccionario Jurídico Elemental. Editorial Heliasta. Décimo Tercera Edición. Argentina. GACETA JUDICIAL. Año LXVII. Serie X. No. 6. pág. 2631, Quito, 6 de Octubre de 1964

GACETA JUDICIAL. Año CIII. Serie XVII. No. 8. Página 2320 Quito, 21 de noviembre de 2001

RESOLUCIÓN No. 22-2002, Primera Sala, R.O. 574, 13-V-2002

RESOLUCIÓN No. 360-2000, Primera Sala, R.O. 204, 15-XI-2000

RESOLUCIÓN No. 389-2009, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia de la Corte Nacional de Justicia, E.E. 170, 19-VII-2011

- <http://www.eumed.net/libros-gratis/2007b/270/147.htm>

- <http://www.monografias.com/trabajos91/cosa-vendida/cosa-vendida2.shtml>

ANEXOS

ANEXO 1



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE DERECHO.**

**ECUESTA DIRIGIDA A LOS ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO,
AYUDANTES JUDICIALES, SECRETARIOS DE LOS JUZGADOS CIVILES Y
MERCANTILES DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA.**

**MARQUE CON UNA X LA RESPUESTA QUE USTED CREA
CONVENIENTE**

Establecer a través de un análisis crítico, doctrinario y jurídico como la nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes en los juicios tramitados en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Riobamba, durante el año 2013

1. ¿Según su punto de vista el ordenamiento jurídico ecuatoriano regula correctamente el tema de las nulidades procesales?

Si ()

No ()

Por qué:.....

2. ¿En qué vía, se tramita el juicio de nulidad absoluta del contrato de compraventa?

Juicio ordinario ()

- Juicio ejecutivo ()
- Juicio verbal sumario ()
- Juicio Especial ()
- Por requerimiento judicial ()

3. ¿Pueden rescindirse, o subsanarse los contratos de compraventa, cuando existen nulidades relativas?

- Terminar ()
- Subsanarse ()
- Ambas ()
- Por qué:.....

4. ¿Conoce las causas por las cuáles se produce la nulidad absoluta de un contrato de compraventa?

- Si ()
- No ()
- En caso de respuesta positiva favor indicar cuáles:.....

5. ¿Conoce las causas por las cuáles se produce la nulidad relativa de un contrato de compraventa?

- Si ()
- No ()
- En caso de respuesta positiva favor indicar cuáles:.....

6. ¿El contrato de compraventa que sea viciado por una nulidad absoluta, puede ser subsanado?

- Si ()
- No ()
- Por qué:.....

7. ¿La nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes?

- Si ()
- No ()

Por qué:.....

8. ¿La declaratoria de nulidad del contrato de compraventa produce efectos sociales y económicos a las partes?

Si ()

No ()

Por qué:.....

9. ¿La declaratoria de nulidad del contrato de compraventa vulnera los derechos de los contratantes?

Si ()

No ()

En caso de respuesta positiva favor indicar cuáles:.....

10. ¿Las nulidades del contrato de compraventa, pueden ser provocadas intencionalmente por una de las partes contratantes?

Si ()

No ()

Por qué:.....

ANEXO 2.



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE DERECHO**

**ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS JUECES Y JUEZAS DE LOS JUZGADOS
CIVILES Y MERCANTILES EXSISTENTES EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA.**

- 1. ¿Podría indicar las causas por las cuáles se produce la nulidad absoluta de un contrato de compraventa?**

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

- 2. ¿El contrato de compraventa que sea viciado por una nulidad absoluta, puede ser subsanado?**

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

- 3. ¿La nulidad absoluta en los contratos de compraventa incide jurídicamente en las partes contratantes?**

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

4. ¿La declaratoria de nulidad del contrato de compraventa produce efectos sociales y económicos a las partes?

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

5. ¿La declaratoria de nulidad del contrato de compraventa vulnera los derechos de los contratantes?

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

6. ¿Las nulidades del contrato de compraventa, pueden ser provocadas intencionalmente por una de las partes contratantes?

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

ANEXO 3.

CASO PRÁCTICO

SENTENCIA.

JUZGADO TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE CHIMBORAZO.-

Vistos: Avoco conocimiento en la presente causa por haber sido designado Juez Titular del Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Chimborazo , como se trata de proceso oral que no requiere del decreto de autos para sentencia correspondiendo resolver la causa, en lo principal, a fs. 15 y 16 Segundo Clemente Londo Carrillo, y Rosa Elena Ushca Solis propone juicio de Nulidad Absoluta de contrato de Compraventa en contra de Clara Luz Alvarez Duche, Pamela Estafania y Geraldine Maribel Londo Alvarez., en los siguientes términos: Que, señor Juez, mediante Escritura Pública celebrada el jueves 11 de Agosto del 2005, ante el notario Segundo de Riobamba Sr. Simón Dávalos Avilés, procedimos a realizar la compra de un inmueble cuyas características son: un cuerpo de terreno de la superficie de un solar más o menos, situado en la parroquia San Luis, cantón Riobamba de la superficie de 504.00 metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte, con 21.00 mts, con zanja honda; al Sur con 21.00 mts, con Grimaneza Londo Carrillo; por el Este, con 24.00 mts, con José Mancero: y, por el Oeste, con 24.00 mts, camino público. Que, cabe anotar, señor juez, que la venta la efectuó Clara Luz Álvarez Duche por sus propios derechos y como Curadora Especial de sus hijas menores de edad: Pamela Estafania y Geraldine Maribel Londo Álvarez, quienes en este momento ya son mayores de edad. Que, una vez celebrada la escritura, se procedió a inscribir en el Registro de la Propiedad de Riobamba el dos de septiembre del 2005 según se aprecia del certificado de gravámenes que adjunto. Por circunstancias propias del ejercicio de la propiedad y dominio que había adquirido sobre el inmueble, antes descrito, concurrí ante la señora Doctora Rocío Pumagualli con el fin de que me otorgue una copia certificada de

la escritura en referencia, recibiendo como respuesta que no me podía conceder la documentación solicitada por cuanto no se hallaba conferida como corresponde en derecho y que había sido víctima de un fraude judicial por parte del señor Notario anterior Simón Dávalos Avilés. Que, Señor Juez, de conformidad a lo que dispone el art. 169 del Código de Procedimiento Civil, es parte esencial en la elaboración de una escritura pública, para que tenga el carácter de tal, conforme así lo dispone el art. 164 del mismo Código, que se halla debidamente suscrita por las partes que intervienen en dicho instrumento público, siendo uno de ellos el Notario, conforme las disposiciones contenidas en los arts. 1, 6, 18 N° 1, 19 literal e), 29 todos sus numerales, en especial el numeral 11 de la Ley Notarial. Es decir señor juez, correspondía a la valides del instrumento público señalado, la suscripción para su legalización, por el señor notario, lo mismo que no se ha cumplido y he sido engañado por parte de esta autoridad, que transgrediendo su función de "Fedatario", procedió a engañarme, y lo que es más aun con esa escritura indebidamente otorgada, ante la certeza de que se había celebrado de acuerdo a la ley la inscribí en el Registro de la Propiedad, como lo he indicado; esto en virtud de que para dicha inscripción se acompañó la escritura celebrada, por lo mismo se ha engañado al señor Registrador de la Propiedad de ese entonces, no por mi parte, sino por la actuación indebida del notario al que hemos hecho referencia. Que, esta escritura claramente se establece que no se halla debidamente celebrada y por lo mismo no se ha realizado la transferencia de dominio, decir no se ha perfeccionado de conformidad con lo que determinan el art.1732 y 1733 de Código Civil, por lo que no se reputa perfecta como lo exige el art.1740 inciso segundo de la Ley Sustantiva Civil. Que, señor Juez, la escritura que no contiene la firma del Notario es Nula de Nulidad Absoluta, por falta de una Solemnidad Sustancial, que es la no Autorización por dicho Funcionario, al faltarle una parte esencial del documento, conforme así lo disponen los arts. 1697, 1698 y 1699 del Código Civil. Que, A.- se sirva declarar la nulidad absoluta de la escritura pública que contiene el contrato de compra venta en referencia por cuanto no se halla perfecta por la falta de la firma del señor Notario en la elaboración de dicha escritura; Que, B.- Que sirva disponer que la

nulidad declarada por usted se notifique a la actual señora notaria Dra. Rocío Pumagualli, a fin de que se proceda a marginar en el protocolo incompleto y quede sin efecto su elaboración; C.- Que se sirva notificar a la señora Registradora de la Propiedad del cantón Riobamba a fin de que se cancela la inscripción de la compra-venta antes referida, la misma que se halla inscrita el 2 de septiembre del 2005, según certificado de gravámenes No. 12745 que agrego. Anuncia la siguiente prueba, que señor juez la Prueba que debe practicarse en la Audiencia de conciliación correspondiente es la siguiente: 1.- Que se reproduzca a mi favor todo lo que de autos me fuere favorable; 2.- Que impugno todo lo que del proceso me fuere adverso. 3.- Que se tenga muy en cuenta la documentación que agrego a esta demanda, para el momento de resolver; 4.- Que se sirva disponer la práctica de una inspección judicial al la Notaría Segunda de Cantón Riobamba ubicada en las calles 10 de Agosto y Espejo, a fin de que su señoría pueda verificar que la escritura materia de la impugnación en el presente juicio no se halla firmada por el anterior señor notario Simón Dávalos y por lo mismo no está perfeccionada. Se decretó citar a los accionados Clara Luz Alvarez Duche, Pamela Estafania y Geraldine Maribel Londo Alvarez. Las mismas que comparecen a fs. 19 y se allanan a la demanda la misma que es reconocida en te la Notaría Segunda del cantón Riobamba, Dra. Rocío Pumagualli; se dispuso citar al señor Gerente del Banco de Fomento sucursal Riobamba, a la señora Registradora de la Propiedad del Cantón Riobamba, al señor Delegado de la Procuraduría General del Estado, la Notaría Segunda del cantón Riobamba, Dra. Rocío Pumagualli, a fs. A fs. 28 y 29 se le cito en persona y por boletas, comparece la Dra. Cristina Mera como Registradora de la Propiedad, señalando casillero a fs. 32; el señor Ing. Fabián Ponce Cerda en calidad de Gerente del Banco Nacional de Fomento sucursal Riobamba, a fs. 34, señala casillero judicial y no se oponen a la demanda; Cumplido el procedimiento, para dictar sentencia, se realizan las siguientes consideraciones: PRIMERO.- Como queda anotado en la parte expositiva de esta resolución por no superar los cinco mil dólares la cuantía la causa se la extractó en la vía oral estatuida por el Art. 407 del Código Adjetivo Civil reformado, sin desatención de formalidad fundamental alguna, por lo que, se

declara válida. SEGUNDO.- La reyerta judicial los accionados Clara Luz Álvarez Duche, Pamela Estefanía y Geraldine Maribel Londo Álvarez se allanan a la demanda los mismos que reconocen su firma y rubrica ante la notaria Rocío Pumagualli ; siendo de cuenta de los accionantes Segundo Clemente Londo Carrillo, y Rosa Elena Ushca Solis probar sus aseveraciones al tenor de lo estipulado por el Art. 103 del Código Adjetivo Civil. TERCERO.- Los accionantes Segundo Clemente Londo Carrillo, y Rosa Elena Ushca Solis, presenta en la Audiencia de Juzgamiento de fs. 43, 43 vta y 44, las siguientes pruebas: 1.-Reproduce como prueba todo cuanto de autos le sea favorable e Impugna lo que le fuere adverso; 2.- Adjunta los siguientes documentos a.- La escritura de compra-venta a la que se hace referencia en la presente demanda constante a fs- 5 a 13 ; b.- de la certificación de la Dra. Rocío Pumagualli Jácome ex Notaría Segunda del cantón Riobamba , quien da fe de la imposibilidad de conceder copias debidamente protocolizadas, por cuanto no se ha cumplido con este mandato legal, por cuanto que revisado los protocolos se desprende que dicha escritura consta sin la firma del extinto notario señor Simón Dávalos constante a fs. 7 Vta. ; c.- Certificado de gravámenes otorgado por la señora Registradora de la Propiedad de Riobamba, en el que consta inscrito el predio como si fuera de nuestra propiedad constante a fs. 3 ; 3.- inspección judicial a la notaria segunda del Cantón Riobamba en el que manifiestan : "(...) Señor Juez esta diligencia tiene por objeto demostrar que la minuta que se presentara para que sea elevada a escritura pública no se halla incorporada al protocolo; que la inscrita incorporada al protocolo se haya firmada por las partes pero no por el señor Notario; que de ese protocolo y de manera incompresible se ha otorgado una copia certificada con la cual se engaña por parte del señor notaria a otorgarle a señor Registrador de la propiedad de Riobamba, el mismo que teniendo en sus manos una escritura aparentemente legal procede a inscribirla como es su deber, siendo engañados fraudulentamente por la autoridad que otorgo una escritura en forma indebida. Esta es la razón por la que hemos solicitado que se cuente con el señor Registrador de la propiedad a fin de que se establezca su ninguna responsabilidad en la nulidad planteada; he solicitado que se cite al señor Ing.

Fabián Ponce Gerente comercial de la Banco Nacional de Fomento sucursal Riobamba, por cuanto existía un crédito obtenido en virtud de la inscripción del cual fuimos víctimas por la escritura reitero fraudulentamente entregadas a nosotros dejando en claro que las autoridades citadas no tienen responsabilidad en cuanto al registro y al crédito señalados. Que se declare la rebeldía de la parte de mandada y de los demás funcionarios públicos mandados a actuar por no comparecer a esta diligencia pese a su legal notificación.- Al momento de resolver usted señor Juez, se sirva tomar en cuenta el allanamiento y la rebeldía de la parte accionada (...) 4.- Informe del señor Perito Tec. Jaime Rodrigo León de fs. 62 a 71; CUARTO.- Los accionados Clara Luz Alvarez Duche, Pamela Estafania Y Geraldine Maribel Londo Alvarez. Comparecen a fs. 19 y se allanan a la demanda la misma que es reconocida en te la Notaria Segunda del cantón Riobamba, Dra. Rocío Pumagualli, por tanto no hay prueba que analizar; QUINTO.- el señor Ing. Fabián Ponce Cerda en calidad de Gerente del Banco Nacional de Fomento sucursal Riobamba, a fs. 34, señala casillero judicial y no se oponen a la demanda; en la Audiencia de Juzgamiento de fs. 43, 43 vta y 44 manifiesta: A.- comparece la Dr. Marcela Anyeta ofreciendo poder y ratificación a nombre del Gerente Comercial del Banco Nacional de Fomento el Ing. Fabián Ponce quien manifiesta: Señor Juez dentro de este proceso judicial solicito se haga valer los derechos del Banco nacional de Fomento como acreedor hipotecario del bien inmueble ya que el mismo se encuentra hipotecado a favor de la institución según escrituras celebradas el 04 de diciembre dl 2007 y debida mente inscrita en el Registro la propiedad con fecha primero de abril del 2011 ya que al momento el bien inmueble hipotecado respalda la operación crediticias N.- 0800044911. B.- adjunta documentación de fs.- 45 a 60; SEXTO.- La señora Resistidora de la propiedad comparece a juicio a fs. 32 y señala casillero Judicial en la Audiencia de Juzgamiento de fs. 43, 43 vta y 44 manifiesta: “ (...) Por otra parte la Dr. Nelson Noriega ofreciendo poder y ratificación a nombre de la Dra. María Cristina Mera Registradora de la Propiedad (M) del cantón Riobamba quien manifiesta: El conocimiento de todos los hechos que se ventilan dentro de este proceso son absolutamente ajenos al practica y

atribuciones de las que le compete al Registrador de la propiedad, esto es la inscripción de la escritura pública que cumpliendo con todos los requisitos formales se ha procedido a registrarla, por lo que dejo constancia de que por parte de la Registrador de la Propiedad no existen irregularidades, omisiones o defectos en su actuación, que en proceso se establezcan claramente las responsabilidades y que el señor Juez actué de conformidad a la Ley solicito el termino de cuatro días para legitimar mi intervención.(...) “SEPTIMO.- El juzgador para decidir de manera justa, necesita saber que parte dice la verdad y esta se demuestra con la prueba que no es sino la demostración de la verdad de hecho afirmado por la una parte y negados por la otra, por tanto de acuerdo a la verdad procesal instituida en el art 27 del Código Orgánico de la Función Judicial; por tanto, : 1.- de fs. 5 a 13 consta escritura pública celebrada el jueves 11 de Agosto del 2005, ante el notario Segundo de Riobamba Sr. Simón Dávalos Avilés, entre los accionantes Segundo Clemente Londo Carrillo, y Rosa Elena Ushca Solis y los accionados Clara Luz Alvarez Duche, Pamela Estafania Y Geraldine Maribel Londo Alvarez. 2.- La escritura pública debe reunir todos los elementos que establece la Ley Notarial para su validez, como lo es su otorgamiento ante autoridad competente, es decir, un Notario Público, la comparecencia de las partes en forma libre y voluntaria, con plena capacidad para hacerlo, la existencia de un objeto y una causa lícita, que son las solemnidades que deben revertir todo acto o contrato jurídico a los cuales la ley exige la formalidad de una escritura pública 3.- La función notarial se rige por esta Ley y por las disposiciones de otras leyes que expresamente se refieran a ella; Los Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes; entre las atribuciones de los Notarios constante entre otras Art. 18 de la ley Notarial numeral 1.- “1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo; “ y su deberes son Art. 19 ibídem “.- Son deberes de los Notarios: a) Receptar personalmente, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieran su ministerio. (...) e) llevar el Libro de Diligencias en el cual extenderá, diariamente, una síntesis de

las diligencias que practique y que no formen parte del protocolo; (...) “. 4.- El contrato de compra venta no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública la misma debe contener todo los numerales establecidos en el Art. 29 de la ley Notarial, en la especie que se analiza no contiene el numeral 11 que establece “11.- La suscripción de los otorgantes o del que contraiga la obligación si el acto o contrato es unilateral, del intérprete y los testigos si lo hubieren, y del notario, en un sólo acto, después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere.” 5.- El Art. 1697 del Código Sustantivo civil establece: “- 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 La nulidad puede ser absoluta o relativa. ”; y, del Art. 1698 ibidem instituye: “ - 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 (...) “

OCTAVO.- Hernando Devis Echandia, en su obra Teoría General de la Pruebas, Tomo 1 pág. 29 “En el sentido estricto, por pruebas judiciales se entiende las razones o motivos que sirven para llevarle al Juez la certeza sobre los hechos; y por medios de prueba los elementos o instrumentos (testimoniales, documentales et.) Utilizados por las partes y el juez, que suministran esas razones o esos motivos (es decir medios de prueba)”; atento al contenido del Art. 114 del Código de Procedimiento Civil, que dice: Cada parte está obligada a probar los hechos que alega, excepto los que se presumen conforme a la ley. El Art. 117 Ibídem dice: “Solo la prueba debidamente actuada, esto es aquella que se ha pedido, presentado y practicado de acuerdo con la ley, hace fe en juicio”; debe ser apreciada en conjunto de acuerdo a las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades de la ley sustantiva para la existencia o validez de ciertos actos, estipula el Art. 115 inciso primero Ibídem, en la especie en análisis se colige: A.- la escritura pública en análisis es nula por cuanto revisado los protocolos se desprende que dicha escritura consta sin la firma del extinto notario señor

Simón Dávalos como lo manifiesta la señora Notaria Dra. Rocío Pumagualli Jácome ex Notaría Segunda del cantón Riobamba y que se corrobora con la inspección judicial realizada por la comitiva judicial; B.- del Informe del señor Perito de fs. 66 concluye: 5.1. “Los soportes de los documentos dubitados que conforman el protocolo de escritura que abran a fs. 12187 a 12196 corresponde a un soporte común sin medidas de seguridad y estos no presentan rasgos de haber sido adulterados mediante los diferentes mecanismos de adulteración u falsificación de documento. “ 5.2 .-“ la fs. 12189 en la que existe únicamente tres firmas realizadas con elemento escritor de tinta Pastosa color azul esta no presenta muestra de haber sido alterada por uno de los sistemas de alteración o falsificación, en esta no existe la presencia de sello grafico alguno que identifique alguna identidad “ dicho informe es congruente con la pretensión de los accionantes Segundo Clemente Londo Carrillo, y Rosa Elena Ushca Solis; C.- como se ha manifestado en la especie en análisis los demandados se allanan a la demanda y no presenta prueba para ser analizada, empero, el banco de Fomento presenta una contradicción en primer término no se oponen a la demanda y en la audiencia de conciliación manifiestan se haga valer los derechos del Banco Nacional de Fomento como acreedor hipotecario del bien inmueble ya que el mismo se encuentra hipotecado a favor de la institución según escrituras celebradas el 04 de diciembre dl 2007 y debida mente inscrita en el Registro la propiedad con fecha primero de abril del 2011; ya que al momento el bien inmueble hipotecado respalda la operación crediticias N.- 0800044911 ; al respecto a saber, el derecho de hipoteca es un derecho real tal como lo dispone el Art. Art. 595 del Código Civil “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales. “; y, 2430 inciso primero ibidem : “ La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido (...) “ además los accionaste en la audiencia de conciliación y juzgamiento manifestaron : “Esta es la razón por la que hemos solicitado que

se cuente con el señor Registrador de la propiedad a fin de que se establezca su ninguna responsabilidad en la nulidad planteada; he solicitado que se cite al señor Ing. Fabián Ponce Gerente comercial de la Banco Nacional de Fomento sucursal Riobamba, por cuanto existía un crédito obtenido en virtud de la inscripción del cual fuimos víctimas por la escritura reitero fraudulentamente entregadas a nosotros dejando en claro que las autoridades citadas no tienen responsabilidad en cuanto al registro y al crédito señalados” NOVENO.-en el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador instituye que: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social. Pero para ello se tiene que actuar acatando y cumpliendo la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente (Nº1 Art. 83 CPE). “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Art. 82 CPE). el Operador de Justicia es el garantista de los derechos fundamentales de las personas. Por esos antecedentes, sin que tenga que entrar en mayor análisis, **“ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA”**, se acepta la demanda, por consiguiente, se declara la nulidad Absoluta del contrato de compraventa de la escritura pública celebrada el jueves 11 de Agosto del 2005, ante el notario Segundo de Riobamba Sr. Simón Dávalos Avilés, realizada por Clara Luz Álvarez Duche, por sus propios derechos y en calidad de curadora especial de las menores de edad Pamela Estefanía y Geraldine Maribel Londo Álvarez quienes en este momento ya son mayores de edad a favor de Segundo Clemente Londo Carrillo, y Rosa Elena Ushca Solis; inscrita en el Registro de la Propiedad de Riobamba el dos de septiembre del 2005 según se aprecia del certificado de gravámenes de fs. 1, Ejecutoriada esta sentencia, notifíquese a la señora Notaria Segunda Pública del Cantón Riobamba Dra. Patty Dillon Romero, y al señor Registrador de la propiedad del Cantón Riobamba para los fines legales pertinentes, este último señor funcionario que a la vez cancelará la inscripción de la demanda realizada con fecha 15 de Abril del 2014, sin costas y honorarios que regular Dejándose

copia certificada y previa constancia en autos, desglóse y entréguese a cada parte litigante la documentación acompañada.-Notifíquese. .