



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**LESIÓN ENORME: EN QUE CASOS NO PROCEDE LA
FIGURA DE LESIÓN ENORME**

AUTOR:

FIGUEROA DUTASACA LUISA ESTEFANIA

**Trabajo de titulación previo a la obtención del grado de
ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA
REPÚBLICA DEL ECUADOR**

TUTOR:

DR. GONZÁLEZ ALARCÓN HUGO MANUEL

Guayaquil, Ecuador

30 de agosto del 2016



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
CARRERA DE DERECHO

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **FIGUEROA DUTASACA LUISA ESTEFANIA**, como requerimiento para la obtención del Título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**.

TUTOR (A)

f. _____
DR. GONZÁLEZ ALARCÓN HUGO MANUEL

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____
AB. LYNCH FERNÁNDEZ MARÍA ISABEL

Guayaquil, a los 30 del mes de agosto del año 2016



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
CARRERA DE DERECHO

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **FIGUEROA DUTASACA LUISA ESTEFANIA**
DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación, **LESIÓN ENORME: EN QUÉ CASOS NO PROCEDE LA FIGURA DE LESIÓN ENORME** previo a la obtención del Título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 30 del mes de agosto del año 2016

LUISA ESTEFANIA FIGUEROA DUTASACA

f. _____
FIGUEROA DUTASACA LUISA ESTEFANIA



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
CARRERA DE DERECHO

AUTORIZACIÓN

Yo, **FIGUEROA DUTASACA LUISA ESTEFANIA**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **LESIÓN ENORME: EN QUÉ CASOS NO PROCEDE LA FIGURA DE LESIÓN ENORME**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 30 días del mes de agosto del año 2016

EL (LA) AUTOR(A):

f. _____
FIGUEROA DUTASACA LUISA ESTEFANIA

AGRADECIMIENTO

A Dios por permitirme cumplir mis logros y propósitos.

Al Dr. Hugo González Alarcón por su ayuda y guía en la elaboración de este trabajo.

DEDICATORIA

A mi padre por dejarme el legado de humildad y perseverancia.

A mi madre por su continuo sacrificio y lucha para brindarme lo mejor.

A mi esposo por apoyarme y acompañarme a lo largo de mi carrera.

Y a mi hijo por ser el motor e impulso para lograr mis objetivos.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
CARRERA DE DERECHO**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

DR. GONZÁLEZ ALARCÓN HUGO MANUEL
TUTOR

f. _____

DR. GARCÍA BAQUERIZO JOSE MIGUEL
DECANO O DIRECTOR DE CARRERA

f. _____

AB. REYNOSO GAUTE DE WRIGHT MARITZA
COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA

ÍNDICE

RESUMEN (ABSTRACT).....	IX
I. INTRODUCCIÓN.....	10
II. DESARROLLO.....	12
III. LESIÓN ENORME: Breve Reseña Histórica.....	13
IV. Con relación a la Lesión.....	16
V. Rescisión por Lesión Enorme:.....	19
VI. Requisitos de la lesión enorme:.....	20
VII. Irrenunciabilidad de la acción rescisoria.....	21
VIII. Objetivos de la rescisión por lesión enorme.....	21
IX. Opción antirescisoria.....	21
X. Efectos de la Rescisión.....	23
XI. Efectos si el demandado acepta la rescisión del contrato:.....	23
XII. EN QUE CASOS NO PROCEDE LA FIGURA DE LESION ENORME.....	24
XIII. JURISPRUDENCIA.....	28
XIV. CONCLUSIONES.....	29
BIBLIOGRAFÍA.....	30

RESUMEN (ABSTRACT)

La lesión enorme es un perjuicio que sufre una de las partes al no recibir el equivalente de lo que da. Esta figura jurídica nace como cláusula de la naturaleza del contrato de compraventa de un bien inmueble en que las partes por desmedro o desproporción económica de valores entre la cosa y el precio, que ocasione una afectación entre las prestaciones de las partes, comprador y vendedor. Si bien es cierto hemos podido analizar ciertos casos en que la ley y la doctrina nos establece en que actos procede la figura de lesión enorme, por lo que es factible recalcar, que el tema a desarrollar se centra en la lesión enorme en el contrato de compraventa y por ende en qué casos no se adecua la acción como tal. Es importante que al verificarse la figura de lesión enorme, no basta, que una parte sufra una lesión, sino que esta debe ser enorme, o se vende demasiado barato o se compre en excesivamente caro; y la misma debe estar presente al momento de la celebración del contrato, esto quiere decir el justo precio pactado, ya que se puede dar el caso, que a futuro el bien inmueble adquirido, por efectos de plusvalía, incremente en un porcentaje mayor, a lo pactado en aquella fecha.

***PALABRAS CLAVES: LESIÓN ENORME; ACCIÓN RESCISORIA; JUSTO
PRECIO; VICIO DEL CONSENTIMIENTO; COMPRAVENTA;
IRRENUNCIABILIDAD DE LA ACCIÓN RESCISORIA; OPCIÓN
ANTIRESCISORIA; EFECTOS DE LA RESCISIÓN***

Lesión enorme: En qué casos no procede la figura de lesión enorme.

I. INTRODUCCIÓN

En el derecho civil se puede encontrar varias formas de extinción de un contrato, pues existen múltiples razones para llegar a la finalización del mismo. Si bien es cierto un contrato comienza por el consentimiento de las partes; pues es requisito “sine qua non” para que se perfeccione un contrato, así también constituye que una de las formas de terminar un contrato, es por el acuerdo de las partes.

Hay algunas formas de terminación de contrato, pueden estar estipuladas en el mismo o las partes pueden alegar otras razones a “posteriori”; como consecuencia nacen efectos jurídicos y económicos. Tal como lo establece nuestro Código Civil ecuatoriano en su Artículo 1561 pues nos dice que el contrato es ley para las partes y por ende éste no puede ser anulado o cancelado sin el consentimiento de los contratantes o por causas que se encuentren tipificadas en la ley. (Código Civil, 2016 última reforma)

En la doctrina se puede encontrar varias causas de extinción de un contrato, entre las más comunes encontramos:

1. **Disolución por otras causas legales:** la muerte por uno de las partes; forma excepcional de terminación de los contratos; y la finalización del plazo que se da cuando las partes han pactado un plazo y éste se cumple y automáticamente se culmina.
2. **Cumplimiento del contrato:** las partes cumplen con lo determinado en el contrato dentro del plazo acordado, entonces se da por perfeccionado.
3. **Consentimiento mutuo o voluntad de las partes:** por mutuo consentimiento deciden extinguir la obligación y dan por consumado el convenio pactado.

4. **Novación:** una o ambas partes pueden decidir modificar ciertas condiciones o términos pactados dentro del mismo y como consecuencia se constituye uno nuevo.
5. **Rescisión:** implica por regla general la nulidad relativa del acto; conforme el Libro IV del código civil, sin embargo también se aplica esta sanción, entre otros en la compraventa de bienes inmuebles, pese que no estamos frente a algún vicio de consentimiento sino a un vicio, a uno de los elementos esenciales de la compraventa, como lo es el precio.¹
6. **Resolución:** cuando se ha estipulado dentro del mismo una condición resolutoria cumplida, específicamente de la condición resolutoria tácita o se da por incumplimiento de las obligaciones recíprocas, por ejemplo los contratos de tracto sucesivos.

Citando el artículo 1583 que prevé las formas de extinguir un contrato se encuentra la rescisión, la cual como explicamos es una sanción de nulidad relativa.

Puntualmente en la compraventa la acción de rescisoria permite convalidar la compraventa si se soluciona la objeción relativa al precio.

Lo expuesto es parte del tema es el tema que se va a desarrollar en este trabajo, en la figura jurídica denominada “Lesión Enorme”.

¹ TITULO XIV DE LOS MODOS DE EXTINGUIRSE LAS OBLIGACIONES, Y PRIMERAMENTE DE LA SOLUCION O PAGO EFECTIVO DEL CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO EN SU ART. 1583

II. DESARROLLO

Previo al proceso del trabajo, cabe realizarse las siguientes preguntas:

¿Qué es la rescisión de un contrato?

Es una forma de impugnar un contrato, cuando una de las partes se cree con el derecho de hacerlo, por así establecerlo la Ley. A diferencia de una anulabilidad, ésta va dirigida a remediar o evitar una lesión que acarrea de lo pactado. Como efecto se da la disolución de un supuesto contrato bilateral sinalagmático perfecto por el hecho de una desproporción económica respecto de una de las partes, que sufre la lesión.

Declarada con lugar la acción de rescisión por lesión enorme se suprimen los efectos en el contrato de manera retroactiva y a futuro, pues éste vuelve las cosas a su estado anterior, como si el contrato no se haya consumado.

¿Qué es la Lesión Enorme?

Es un perjuicio que sufre una de las partes al no recibir el equivalente de lo que da. Esta figura jurídica nace como cláusula de la naturaleza del contrato de compraventa de un bien inmueble en que las partes por desmedro o desproporción económica de valores entre la cosa y el precio, que ocasione una afectación entre las prestaciones de las partes, comprador y vendedor. Del contrato de compraventa se puede decir que es un contrato conmutativo y que una de sus características es la equidad entre las partes, y en el caso de que se presentara una desigualdad y que una de las partes sufriese lesión, por no verificarse el justo precio, como efecto se podría confirmar rescisión por lesión enorme, el cual es el perjuicio que sufre una de las partes no recibiendo el equivalente del valor del objeto, que por regla general supone una valoración comercial.

¿Qué es el justo precio?

Nuestra legislación no define un concepto de justo precio. Se podría decir que es algo subjetivo y es el resultado del dictamen común y perspectiva de cada persona. El precio justo es el equivalente al valor del objeto. El precio en un contrato de

*compraventa es un requisito esencial. La doctrina establece que debe consistir en dinero, ser real y determinado.*²

III. LESIÓN ENORME: Breve Reseña Histórica

La figura de lesión enorme aparece en el derecho romano con las leyes 2 y 8 de “*rescivenda venditionis*” (de la rescisión de la venta) así como en el Digesto, como en el código de Justiniano aparece un título referente a esta materia. En la ley 2 también se establecía que para poder pedir rescisión del contrato por lesión en más de la mitad del justo precio debe hacérselo en el término de cuatro años contados desde el día de la otorgación del contrato. Y como excepción determinaba que los artífices o peritos de las obras que han construido.

“Alessandri opina que la Lex 2 no tuvo una aplicación muy frecuente y aun llegó a ser abolida por el emperador Teodosio II”. Pero Justiniano en su recopilación lo reprodujo. Afirma el autor que “solo cuando los Papas Alejandro e Inocencio la proclamaron, a fines del siglo XI y a comienzos del XII, como muy conformes con las doctrinas canónicas, esta institución fue aceptada sin discusión por todas las legislaciones de la época. Por eso la encontramos en Francia y en las leyes españolas. La doctrina de la lesión enorme fue recogida en las Siete Partidas del Rey Alfonso X, quedando asentada en la Partida V, Título 5º, Ley 56 y en la Partida IV, Título 11º, ley 16. De las Siete Partidas, pasa al ordenamiento de Alcalá y luego a la Novísima Recopilación, sin modificaciones importantes”. (Silva, 2012)

En todos los proyectos de código se amparaba al vendedor y al comprador, al proteger los intereses de a ambas partes se deja a un lado la influencia del Code Napoleón, el cual solo otorgaba acción rescisoria al vendedor cuando era perjudicado en más de siete duodécimas partes del precio de la finca. Actualmente en nuestra legislación esta acción puede ser interpuesta por el vendedor y comprador.

² (Rodríguez, 1994)

Respecto a la legislación chilena, podemos encontrar que Andrés Bello, en los diversos proyectos de tratamiento del Código Civil Chileno, a la figura de lesión enorme se la clasifico como vicio del consentimiento, al decir que la lesión era considerado un engaño que se efectuaba a una de las partes en un contrato de compraventa, y que podía efectuarse por una afectación moral como intimidación o física amedrantando por medio de la fuerza, a comprar o vender una cosa en menos del justo precio. La lesión enorme carecía de existencia autónoma ya que era el resultado del error, la fuerza o dolo, pero no era suficiente ya que el requisito de este contrato conmutativo posee un carácter especial, se debe ver afectado enormemente una de las partes para que se perfeccione la figura como tal.

No obstante en las fuentes legislativas importantes como el Código Civil Francés, Código L., entre otros, que tuvo Bello como referencias para el Código Civil Chileno no se encontraba a la lesión como vicio del consentimiento, la cual a posteriori fue eliminada de los proyectos³.

La variación de este proceso de la lesión en los varios proyectos del CCCH primero incluyéndola como un vicio del consentimiento, por ciertos factores, como el vocablo castellano que nos lleva a definir a la lesión como una figura que es acarreada por el engaño, es así como encuadraba dentro de esta agrupación, y posteriormente se la erradica de ese género.

Por este antecedente, la doctrina chilena muestra a la lesión enorme como un vicio objetivo del acto, en la legislación chilena, en el cual predomina la causa material del detrimento experimentado; y como consecuencia se lo observa como un cálculo matemático ya que se reúnen los requisitos requeridos por la ley y con la aprobación de las partes del fin perseguido por ellos.

Algunos tratadistas y maestros chilenos consideran que como esta figura fue enumerada, como un vicio de consentimiento, se la debe considerar como un vicio subjetivo, ya que no solo se necesita probar la cuantía de desproporción de valores de la prestaciones de las partes sino la existencia de que se haya viciado la voluntad de las partes, y que no hay un consentimiento puro, característica esencial de este

³ (de Ferrater & Sardá, 1817)

contrato. La lesión no solo nace a consecuencia de una inestabilidad patrimonial sino por un vicio del consentimiento.

Josserand, citado por (Alessandri R., Somarriva U., & Vodanovic H., 1991) nos dice que el fundamento de la lesión, cuando reviste caracteres graves, cuando es enorme, reclama una sanción en nombre de la equidad que, conforme la etimología de la palabra, consiste en la igualdad de trato. Lo más débiles deben ser protegidos contra los más ávidos y astutos, para así nivelar las desigualdades. (MarcadorDePosición1)

El efecto de los vicios de consentimiento es la nulidad del acto; en cambio en la lesión enorme encontramos un resultado variable y evita el perjuicio de la parte lesionada. Si se configura lesión enorme y por ende se concede acción rescisoria en una compraventa, no se efectúa la anulación del acto como en los vicios del consentimiento, aquí la parte favorecida con la lesión bien puede reparar el acto, completando la prestación defectuosa en la forma prevista en la ley.

En el derecho francés la sanción no es siempre igual. Algunas veces puede tener como consecuencia la nulidad del contrato, de la cual se puede librar el beneficiario, completando la cantidad incompleta de la prestación, establecida en la ley. En otros casos la sanción de la lesión es la disminución de la disposición lesiva a términos razonables.

El Código Civil Alemán, el Código Federal Suizo de las obligaciones y otros modernos, han construido una teoría de la lesión que reposa en amplias bases, a la cual han dado una extensión considerable y al mismo tiempo un carácter subjetivo bastante pronunciado: todas las convenciones pueden caer a causa del desequilibrio lesivo, pero solo cuando una de las partes ha explotado intencionalmente la necesidad, los apuros, la ligereza o inexperiencia del otro contratante. Si bien es cierto que la teoría de la lesión presenta al mismo tiempo un carácter subjetivo y económico, en estos países la forma de explotar es la base de la acción de nulidad o rescisión; la lesión es cuestión de móviles. (Alessandri R., Somarriva U., & Vodanovic H., 1991)

La lesión en estas legislaciones al hablar de un carácter subjetivo, no lo alinean como el hecho de que el afectado ha sido intimidado y actuado contrario a su voluntad, sino que se refiere a la intención de explotar a la parte beneficiaria con la lesión.

IV. Con relación a la Lesión

La legislación y doctrina ecuatoriana ha adoptado y sigue la línea acogida por ciertos tratadistas chilenos y por ende su Codificación Civil, por lo que, en la actualidad se puede constatar que ambas legislaciones son muy similares, y se aplica en las instituciones siguientes:

1. Compraventa.- dentro de este contrato para que se verifique lesión enorme debe cumplirse ciertos requisitos establecidos en el C.C.; por lo que la ley nos da ciertos parámetros para instituir en que momento uno de los contratantes sufre una lesión.

En su artículo 1829 establece 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, 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, 2016 última reforma) ⁴

2. Permuta.- según lo establecido en el artículo 1840 ibídem, este contrato seguirá las reglas predispuestas en la compraventa, siempre y cuando no se opongan a la naturaleza de éste contrato.

“Art. 1840.- Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permuta en todo lo que no se opongan a la naturaleza de este contrato. Cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.” (Código Civil, 2016 última reforma)

⁴ TITULO XXII DE LA COMPRAVENTA PARÁGRAFO 13o. DE LA RESCISIÓN DE LA VENTA POR LESIÓN ENORME DEL CÓDIGO CIVIL.

3. Aceptación de una asignación hereditaria.- en esta clase también se puede constatar la figura de lesión enorme, ya que, se puede dar el caso de que un sucesor acepte ciertas disposiciones testamentarias, y este vulnere o lesione ciertos derechos a la persona beneficiaria, puede rescindirla, cuando se comprueba que al momento de aceptación no tenía conocimiento alguno. Por regla general no son rescindibles, solo cuando se lo ha obtenido con fuerza o dolo y en el caso de lesión, tiene que ser grave. Lo cual se encuentra estipulado en el artículo 1257 del código civil ecuatoriano, de lo que resalto su último inciso.

*Artículo 1257.- "...Se entiende por lesión grave la que disminuye el valor total de la asignación en más de la mitad." (Código Civil, 2016 última reforma)*⁵

4. Partición de Bienes.- en caso de rescisión o anulación seguirá la misma línea que se aplica para los contratos. En el caso de lesión enorme, en su segundo inciso nos dice lo siguiente:

*Artículo 1364.- "...La rescisión por causa de lesión se concede al que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota." (Código Civil, 2016 última reforma)*⁶

5. Mutuo.- respecto a este contrato la ley también nos dice que no podrá exceder los intereses pactados dentro de un convenio de mutuo en más del cincuenta por ciento al corriente ya sea una tasa fija o variable. En el caso de que esto suceda, el juez será el encargado de reducirlo.

Tal como lo establece el Código Civil ecuatoriano en su TITULO XXIX DEL MUTUO O PRESTAMO DE CONSUMO, en su artículo 2109:

"El interés convencional, civil o mercantil, no podrá exceder de los tipos máximos que se fijaren de acuerdo con la ley; y en lo que excediere, lo reducirán los tribunales aún sin solicitud del deudor.

⁵ TITULO XXII DE LA COMPRAVENTA PARÁGRAFO 130. DE LA RESCISIÓN DE LA VENTA POR LESIÓN ENORME EN EL ARTÍCULO 1257 DEL CÓDIGO CIVIL.

⁶ TITULO X - DE LA PARTICION DE BIENES DEL CÓDIGO CIVIL EN EL ARTÍCULO 1364.

Llámase interés corriente el que se cobra en la plaza, siempre que no exceda del máximo del convencional determinado en este artículo. Interés reajutable es el que varía periódicamente para adaptarse a las tasas determinadas por Directorio del Banco Central del Ecuador, que igualmente determinará la tasa de interés de mora que se aplica a partir del vencimiento de la obligación”.

Partiendo de lo antes mencionado si se excediera en el cobro de interés, una institución financiera, se perfilaría en un delito penal, tal como el de usura, tipificados en el COIP.⁷

6. La anticresis.- se llevara a cabo los mismos efectos establecidos en el contrato de mutuo.
7. Cláusula Penal.- frente a un contrato de compraventa, las partes pueden estipular dentro del mismo una cláusula penal, la cual asegura que se efectúe la obligación, sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo, por lo general pagar un valor determinado por no cancelar en el tiempo pactado. Respecto a la lesión enorme se instituye en el TITULO XI DE LAS OBLIGACIONES CON CLAUSULA PENAL, artículo 1560, del C.C. el cual determina lo siguiente:

“Cuando por el pacto principal una de las partes se obliga a pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse, y la pena consiste asimismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de ésta lo que exceda al duplo de aquella; de manera que, ora se cobre sólo la pena, ora la pena juntamente con la obligación principal, nunca se pague más que esta última doblada. La disposición anterior no se aplica al mutuo ni a las obligaciones de valor inapreciable o indeterminado. En el primero se podrá rebajar la pena en lo que exceda al máximo del interés que es permitido estipular. En las segundas se deja a la prudencia del juez

⁷ CÓDIGO ORGÁNICO INTEGRAL PENAL - SECCION OCTAVA DELITOS ECONÓMICOS ARTÍCULO 309

moderarla, cuando atendidas las circunstancias pareciere enorme". (Código Civil, 2016 última reforma)

V. Rescisión por Lesión Enorme:

¿Cuándo una parte sufre lesión enorme?

Sufre lesión enorme el vendedor cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio que vale la cosa, y a su vez sufre lesión enorme el comprador, cuando el justo precio del objeto que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. Explícito en el artículo 1829 del C.C. ecuatoriano.

No basta que haya lesión, es decir afectación pecuniaria en las partes en un contrato conmutativo, sino que esta debe ser “enorme”, esto es la característica para resaltar efectivamente de que se trata de una gran desproporción económica entre las partes, para proceder con la rescisión del contrato.

Ejemplos:

Lesión enorme en el vendedor: cuando se vende una casa en \$40.000 (cuarenta mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100), y su justo precio es \$100.000 (cien mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100).

Lesión enorme en el comprador: cuando se compra una casa en \$100.000 (cien mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100), y su justo precio es \$40.000 (cuarenta mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100).

VI. Requisitos de la lesión enorme:

Para que un contrato se pueda rescindir debe cumplirse los siguientes requisitos:

- i) Es necesario que exista lesión en lo establecido en el Código Civil, artículo 1829;
- ii) Tiene que ser sobre ventas de bienes inmuebles. Al respecto cabe mencionar que el origen de que solo se efectúe rescisión en bienes raíces es de orden histórico ya que al discutir el Código Civil Francés, el primer cónsul, demostró que en aquella época el bien más caro efectivamente era un bien inmueble a diferencia de un bien mueble; y por lo tanto el primero debería tener más protección. Otro argumento era que los bienes muebles variaban mucho de precio y el traspaso de un dueño a otro es mucho más suelto. Como excepción el mismo artículo nos dice que se excluye a las que son realizadas por el ministerio de justicia, porque está rodeada de garantías para garantizar una equidad entre las partes;
- iii) La cosa no debe haber perecido en poder del comprador;
- iv) El comprador no haya transferido la cosa; y
- v) Que la acción debe ser propuesta en el momento oportuno, es decir a los cuatro años contados desde la fecha del contrato.

VII. Irrenunciabilidad de la acción rescisoria

En el caso de que se llegare a estipular en el contrato que no existirá rescisión por lesión enorme, no valdrá tal disposición; y si por parte del vendedor se establece la intención de donar el exceso se entenderá esta cláusula por no escrita.

VIII. Objetivos de la rescisión por lesión enorme

La finalidad de esta acción es invalidar la compraventa, los efectos corresponden al de la nulidad, el vendedor recuperara el valor de la cosa y el comprador le regresaran lo pagado por ello. A pesar de las similitudes con la nulidad, la lesión enorme tiene una característica especial, ya que esta se funda en la injusta diferencia entre las prestaciones mutuas del comprador y vendedor.

IX. Opción anti rescisoria

Tanto el comprador como el vendedor pueden interponer la acción rescisoria, cuando se encuentran afectados por Lesión enorme. Declarada la misma, ósea aceptada la demanda y acogida la rescisión del contrato por sentencia judicial, surge para los contratantes el derecho de enervar el fallo, a la parte que se le declara la rescisión goza de un derecho facultativo para evadir la rescisión o para impedir que se produzca, por lo que el comprador puede aumentar el precio o el vendedor restituir parte del mismo, conforme lo determina el Código Civil en su artículo 1830:

Art. 1830.- El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio, con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio, aumentando en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato. (Código Civil, 2016 última reforma)

SEGÚN (DR. OSWALDO ESPINOSA PRADO, 2001), RESPECTO A LA OPCIÓN RESCISORIA QUE TIENE EL DEMANDADO FRENTE A LA RESCISIÓN DEL CONTRATO MANIFIESTA LO SIGUIENTE:

- a) LA FACULTAD QUE TIENEN EL COMPRADOR O VENDEDOR DEMANDADOS, DE ACEPTAR O NO LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, PUEDEN EJERCERLA A SU ALBEDRÍO, EL ACCIONANTE NO PUEDE PEDIR SINO LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.
- b) LA ELECCIÓN DEL DEMANDADO NACE UNA VEZ FALLADO EL PLEITO Y DECLARADA LA NULIDAD. LA FACULTAD DE OPTAR COMPETE AL COMPRADOR O AL VENDEDOR “CONTRA QUIEN SE PRONUNCIE LA RESCISIÓN”
- c) SEÑALA LA LEY LA CANTIDAD QUE DEBE PAGAR EL DEMANDADO PARA EVITAR LA RESCISIÓN. PUES, NO ESTÁN OBLIGADOS EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR A COMPLETAR EL JUSTO PRECIO NI A RESTITUIR EL SEGUNDO EL EXCESO SOBRE EL PRECIO JUSTO. EL COMPRADOR DEBE PAGAR Y EL VENDEDOR RESTITUIR UNA DÉCIMA PARTE MENOS.
POR EJEMPLO: SI EL JUSTO PRECIO ES \$100.000 Y EL VENDEDOR HA RECIBIDO \$40.000, EL COMPRADOR DEBE COMPLETAR \$90.000 QUE ES EL JUSTO PRECIO MENOS UNA DÉCIMA PARTE.
- d) Y SI EL JUSTO PRECIO ES \$100.000 Y EL COMPRADOR HA PAGADO \$250.000, EL VENDEDOR NO DEBE RESTITUIR 150.000; EL JUSTO PRECIO DEBE AUMENTARSE EN UNA DÉCIMA PARTE Y ASÍ ASCIENDE A LOS 110.000, ENTONCES EL VENDEDOR DEBE RESTITUIR 140.000, ASÍ SE PUEDE OBSERVAR QUE TANTO EL COMPRADOR COMO EL VENDEDOR TIENEN UNA VENTAJA DEL 10% SOBRE EL JUSTO PRECIO.

X. Efectos de la Rescisión

En el caso de que el comprador o el vendedor optaren por la rescisión del contrato, se llevará a efecto en conformidad a las reglas generales estipuladas en el código civil.

El vendedor no puede reclamar sobre daños que se le haya ocasionado a la cosa; siempre y cuando no se verifique que el comprador haya sacado beneficio del bien, según lo establece el artículo 1834.

Respecto a frutos e intereses nuestra legislación y la doctrina determinan que tanto el comprador como el vendedor no tienen derecho a reclamar; sino es desde la interposición de la demanda; ni tampoco puede alegar cosa alguna sobre las expensas que haya causado el contrato. Es por el tiempo contabilizado desde la suscripción del contrato y la admisión del juicio.

XI. Efectos si el demandado acepta la rescisión del contrato:

En principio la rescisión del contrato tiene como efecto, otorgar a las partes el derecho, de que se les rehabilite al mismo estado anterior, como si éste, no hubiere existido, salvo algunas limitaciones.

1. El vendedor debe restituir la cosa y el comprador reembolsar el precio, con intereses y frutos en cuanto estas nazcan a partir de la interposición de la demanda.
2. En el segundo inciso del código civil, del artículo 1830, nos dice que las partes no están obligadas a pagar expensas originadas en el contrato.
3. La rescisión no afecta a los terceros adquirentes, y según lo visto no hay derecho por parte del comprador, en el caso de que haya enajenado la cosa.
4. Jamás se afectará a los terceros en cuyo favor hubiere formado el comprador algún derecho real.

5. En último lugar, podemos advertir que el comprador que se encuentre en el caso de restituir la cosa, deberá previamente purificar la cosa, esto quiere decir sanearla respecto a hipotecas u otro derecho real que se encuentre instituido en el bien inmueble, de los que se encuentran establecidos en el Libro II de los bienes y de su dominio, posesión, uso, goce y limitaciones, Título I de las varias clases de bienes; Parágrafo segundo de las cosas incorporales, del Código Civil, artículo 595. Por tanto, éstos derechos no caducan con la rescisión del contrato.

Se ha dicho que la acción rescisoria no afecta a terceros poseedores, y en el caso de que el comprador lo haya enajenado, no puede pedir su restitución al tercero, pero si el comprador lo ha vendido en un precio superior al que pago por el bien inmueble, el vendedor tendrá derecho a que éste le reembolse el exceso del precio, pero solo hasta el justo precio de la cosa, con deducción de una décima parte, tal como se lo determina en el segundo inciso, del artículo 1833.

XII. EN QUE CASOS NO PROCEDE LA FIGURA DE LESION ENORME

Si bien es cierto hemos podido analizar ciertos casos en que la ley y la doctrina nos establece en que actos procede la figura de lesión enorme, por lo que es factible recalcar, que el tema a desarrollar se centra en la lesión enorme en el contrato de compraventa y por ende en qué casos no se adecua la acción como tal.

En el desarrollo del trabajo se ha dicho cuáles son los requisitos para que proceda una acción rescisoria por lesión enorme, y de los cuales se ha demostrado sus excepciones, los que podríamos encuadrar dentro de los casos que no procedería esta acción:

1. La doctrina a través de varios autores, ha explicado que se exceptúa la aplicación de esta institución en las ventas de minas, así lo han explicado tratadistas como Alessandri, Somarriva, Vodanovic; y Oswaldo Ballesteros a nivel nacional, resaltando que esta excepción

se mantiene en la legislación post constitucional en el artículo 127 de la Ley de Minería, bajo la argumentación de que no se aplica la figura de lesión enorme en contratos referentes a títulos o derechos mineros ya sea en compraventa o permuta.

2. La doctrina explica también que no se podrá aplicar la figura de lesión enorme en contratos de naturaleza de carácter aleatorio.

2.1. Venta de derechos litigiosos.- esta excepción es comprensible atendiendo la naturaleza jurídica sometida a la incertidumbre de la ganancia o pérdida en la compraventa de derechos litigiosos. Toda vez que, lo que se compra el objeto de la compraventa no es un bien inmueble en si sino una eventualidad sometida a la decisión judicial.

2.2. Compraventa derivada en contratos de seguros.- esta es una especie procedente de un contrato aleatorio. Se plantea que si se pagare un siniestro por la pérdida de un Buque (catalogado como bien inmueble) no podría alegarse cláusula de lesión enorme en esta transferencia.

2.3. Por el ministerio de justicia.- estas ventas judiciales, forzadas o voluntarias, no son susceptible de rescisión ya que se las realiza en pública subasta, y se cumple requisitos de publicidad, al respecto la doctrina nos manifiesta que por ser originaria de la administración de justicia, entonces se garantizaría que la compra sea equitativa, tal como lo establece el artículo 1831 ibídem.

Excepción que tiene su fundamento en que las ventas judiciales bajo las normas del Código de Procedimiento Civil suponen la disminución del valor a ofertarse dependiendo del señalamiento del remate. ⁸

2.4. Bajo las normas del COGEP las ventas judiciales o por el ministerio de justicia, modificaron las reglas precitadas del Código de Procedimiento Civil, toda vez, que el artículo 400 del COGEP ordena que las posturas

⁸ SECCIÓN 2A. DE LOS JUICIOS EJECUTIVOS PARÁGRAFO 1RO. DE LOS TÍTULOS EJECUTIVOS DEL CPC ARTÍCULO 444.

del primer y segundo señalamiento no puede ser menor al 100% del valor del bien inmueble.⁹

Lo expuesto también se explica, puesto que el remate judicial tiene una institución propia que es la quiebra del remate.

3. No procede alegar que la figura rescisoria de lesión enorme opere “ipso iure” sino que requiere del ejercicio de la acción y de la declaración judicial, esto es, corresponderá solo que se encuentren, en los términos establecidos en el artículo 1829. El lesionado no puede pedir que se le complete el justo precio en caso del vendedor; ni tampoco en el caso del comprador pedir que le restituyan el valor.
4. No es posible interponer esta acción en bienes muebles, toda vez que la propia normativa legal ha previsto que la figura de lesión enorme es aplicable a bienes inmuebles, conclusión a la que se llega con fundamento histórico.
5. Cuando el comprador ha enajenado la cosa, pierde este derecho, y no procede la acción, tal como lo establece el artículo 1833, supuesto jurídico que tiene sentido toda vez que la cosa ha pasado a manos de un tercero de buena fe, sin embargo la ley nos da una excepción haberla vendida en más de lo que ha pagado.
6. No procede la acción por lesión enorme cuando el bien se ha perdido en poder del comprador. Cuando el bien se ha sido invalidado, se ha perdido la cosa. Siendo este el caso con sanción más severa, puesto que no habrá derecho para ninguno de los contratantes. Un ejemplo lo constituirá que A compro un bien inmueble y este es invadido por terceros, sin que el comprador realice acción judicial de defensa, mal podría pretender una acción de lesión enorme si este no ha protegido el bien en cuestión. También cabe recalcar que la lesión debe aparecer en el momento mismo en que se haya acordado el contrato de compraventa.

⁹ CAPITULO III - REMATE DE LOS BIENES EMBARGADOS Y LIQUIDACION DEL CREDITO DEL COGEP

Es importante que al verificarse la figura de lesión enorme, no basta, que una parte sufra una lesión, sino que esta debe ser enorme, o se vende demasiado barato o se compre en excesivamente caro; y la misma debe estar presente al momento de la celebración del contrato, esto quiere decir el justo precio pactado, ya que se puede dar el caso, que a futuro el bien inmueble adquirido, por efectos de plusvalía, incremente en un porcentaje mayor, a lo pactado en aquella fecha.

Es decir si adquirió el bien inmueble en la cantidad de 20.000 (veinte mil dólares de los Estados Unidos de América) y ésta llegase a costar 80.000 (ochenta mil dólares de los Estados Unidos de América), porque ha ganado una mejor posición comercial o económica el lugar donde se encuentre ubicado el bien inmueble. Ya que ninguna parte puede interponer una acción cuando sucede el tema planteado. La prueba incumbe al contratante que la alega, esto es, debe establecer procesalmente el desequilibrio del contrato, para que se pueda aplicar la figura como tal; y tendrá la parte demandada la alternativa de completar el valor del justo precio o consentir en la rescisión de la compraventa.

XIII. JURISPRUDENCIA

RESCISION POR LESION ENORME DE BIEN ENAJENADO A TERCERO

Serie

17

Gaceta Judicial 5 de 09-mar.-2001

“PRIMERO:.....A propósito bien vale transcribir lo que dispone el inciso cuarto del art. 1053 del Código de Procedimiento Civil: " Si el vendedor, citado con la demanda, no diere aviso al comprador del litigio sobre la cosa que se vende, será culpable de fraude, además de los daños y perjuicios causados al comprador...". De lo dicho se desprende que el actor debió asegurarse de que el demandado no había enajenado la cosa, ya que de haberlo hecho, pierde la oportunidad de demandar la lesión enorme, como lo dispone, en forma expresa la propia norma legal. Tanto la doctrina como la jurisprudencia corroboran tal criterio: "Extinción de la acción rescisoria para ambas partes por la enajenación del comprador. Si el comprador de un inmueble lo enajena, el vendedor ni el comprador pueden pedir la rescisión del contrato por lesión enorme". "Fin de la disposición del Art. 1893. El fin de este precepto es amparar los derechos de terceros que podrían ser perjudicados si se diera lugar a la rescisión del contrato; en efecto, esta podría declararse aún por colusión entre el primer vendedor y el comprador, produciendo su efecto contra terceros poseedores, en conformidad al Art. 1689 del Código Civil; pero obsta a ello la excepción de Art. 1893 del mismo cuerpo legal". (Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas, Tomo V y VI, P. 350). Por su parte, Devis Echandía enseña: "Su falta debe declararse de oficio en la sentencia. Como sucede con la ausencia de interés sustancial de la debida legitimación en la causa constituye un impedimento sustancial

para que el Juez pueda proferir sentencia de fondo o mérito y no una excepción ni un impedimento procesal. Si en el momento de decidir la litis, el juez encuentra que falta esta condición para la sentencia de fondo o mérito, debe declararlo así oficiosamente y limitarse a proferir una sentencia inhibitoria, inclusive en los países donde se exige alegar todas las excepciones..." (Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso, Tomo I, P. 272).

(Rescisión por Lesión Enorme de Bien Enajenado a Tercero, 2001)

Una de las formas de extinguir la acción rescisoria es con la enajenación del bien inmueble por parte del comprador, si este lo enajena, ni el comprador ni el vendedor podrán interponer acción rescisoria, tal como lo determina el artículo 1833 del Código Civil. Pero la ley la establece una excepción tal como se lo ha analizado con antelación, solo en el caso de que el comprador lo haya enajenado por más del valor del justo precio podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta el justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.

XIV. CONCLUSIONES

Se puede concluir que la lesión enorme opera, cuando se está frente a un contrato lesivo; ante un contrato injusto para una de las partes, por ejemplo: Se vende muy barato; o se compra demasiado caro; lo que nos dice que la lesión debe ser considerable, teniendo en cuenta el 'justo precio' de la cosa para no obtener un provecho excesivo con perjuicio del otro contratante.

También se pudo analizar y constatar en qué casos no procedía la figura de lesión enorme, tanto en la doctrina nacional e internacional, como en jurisprudencia y nuestra legislación ecuatoriana.

Es importante que al verificarse la figura de lesión enorme, no basta, que una parte sufra una lesión, sino que esta debe ser enorme, o se vende demasiado barato o se compre en excesivamente caro, para que se pueda perfeccionar la acción rescisoria.

BIBLIOGRAFÍA

- Rescisión por Lesión Enorme de Bien Enajenado a Tercero, Gaceta Judicial. Año CII. Serie XVII. No. 5. Página 1320 (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. TERCERA SALA DE LO CIVIL Y MECANTIL Drs. Estuardo Hurtado Larrea. Armando Bermeo Castillo. Rodrigo Varea Avilés 09 de MARZO de 2001).
- Lesión Enorme, 2006-0500 (Ab. Manuel Chum Salvatierra, Juez Vigésimo Tercero de lo Civil de Guayaquil 20 de diciembre de 2011).
- Ley de Minería. (27 de 01 de 2016). *Ley de Minería Última Reforma*. Quito, Pichincha, Ecuador: Asamblea Nacional Comisión Legislativa y de Fiscalización.
- Código Civil. (22 de mayo de 2016 última reforma). *TITULO XXII DE LA COMPRAVENTA - Parágrafo 13o. De la rescisión de la venta por lesión enorme*. Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial Suplemento 46.
- Código Civil. (22 de mayo de 2016 última reforma). *Código Civil TITULO X De la partición de Bienes*. Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial Suplemento 46.
- Alessandri R., A., Somarriva U., M., & Vodanovic H., A. (1991). DERECHO CIVIL PARTE PRELIMINAR Y PARTE GENERAL. En A. V. H., *Explicaciones basadas en las versiones de clases de los profesores de la Universidad de Chile Arturo Alessandri R. y Manuel Somarriva U., redactadas y ampliadas y actualizadas por Antonio Vodanovic H.* (págs. 228 - 233). Santiago de Chile: EDIAR Conosur Ltda.
- de Ferrater, D., & Sardá, D. (1817). *Espicacion Histórica de las Insituciones del Emperador Justiniano, con el texto y su traducción, la espicación de cada párrafo y un índice alfabético y razonado de materias; precedida de una Generalización del Derecho Romano*. Barcelona: Imprenta de Tomás Gorchs.
- Dr. Oswaldo Espinosa Prado. (2001). PRINCIPALES CONTRATOS EN EL CODIGO CIVIL DEL ECUADOR Y SEMEJANZA CON LA LEGISLACIÓN DE COLOMBIA Y CHILE. En O. E. Prado, *PRINCIPALES CONTRATOS EN EL CODIGO CIVIL, Tomo I* (págs. 177-184). Quito : Editorial Juridica del Ecuador .
- Pothier, R. J. (1841). *Tratado del Contrato de Compra y Venta*. Barcelona: Imprenta y Litografía de J. Roger, Rambla.
- Rodríguez, A. A. (1994). *DE LOS CONTRATOS*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Silva, N. W. (2012). DERECHO DE OPCION DEL CONTRATANTE VENCIDO EN JUICIO POR LESION ENORME. ORIGENES E INTERPRETACION DEL ARTICULO 1890 DEL CODIGO CIVIL. *Revista chilena de derecho vol. 39 N° 2*, 297-312.



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **FIGUEROA DUTASACA LUISA ESTEFANIA**, con C.C: # 0923845382 autor/a del trabajo de titulación: **LESIÓN ENORME: EN QUE CASOS NO PROCEDE LA FIGURA DE LESIÓN ENORME** previo a la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 30 de agosto del 2016

f. _____

Nombre: **FIGUEROA DUTASACA LUISA ESTEFANIA**

C.C: **0923845382**



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	LESIÓN ENORME: EN QUE CASOS NO PROCEDE LA FIGURA DE LESIÓN ENORME		
AUTOR(ES)	Luisa Estefanía Figueroa Dutasaca		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Hugo Manuel González Alarcón		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Jurisprudencia		
CARRERA:	Derecho		
TITULO OBTENIDO:	ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	30 de agosto del 2016	No. DE PÁGINAS:	32
ÁREAS TEMÁTICAS:	Rescisión de lesión enorme en contratos de compraventa, en qué casos ésta no procede		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	<i>LESIÓN ENORME; ACCIÓN RESCISORIA; JUSTO PRECIO; VICIO DEL CONSENTIMIENTO; COMPRAVENTA; IRRENUNCIABILIDAD DE LA ACCIÓN RESCISORIA; OPCIÓN ANTIRESCISORIA; EFECTOS DE LA RESCISIÓN</i>		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):	La lesión enorme es un perjuicio que sufre una de las partes al no recibir el equivalente de lo que da. Esta figura jurídica nace como cláusula de la naturaleza del contrato de compraventa de un bien inmueble en que las partes por desmedro o desproporción económica de valores entre la cosa y el precio, que ocasione una afectación entre las prestaciones de las partes, comprador y vendedor. Si bien es cierto hemos podido analizar ciertos casos en que la ley y la doctrina nos establece en que actos procede la figura de lesión enorme, por lo que es factible recalcar, que el tema a desarrollar se centra en la lesión enorme en el contrato de compraventa y por ende en qué casos no se adecua la acción como tal. Es importante que al verificarse la figura de lesión enorme, no basta, que una parte sufra una lesión, sino que esta debe ser enorme, o se vende demasiado barato o se compre en excesivamente caro; y la misma debe estar presente al momento de la celebración del contrato, esto quiere decir el justo precio pactado, ya que se puede dar el caso, que a futuro el bien inmueble adquirido, por efectos de plusvalía, incremente en un porcentaje mayor, a lo pactado en aquella fecha.		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-99-1526267	E-mail: estefafigueroa@hotmail.es	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::	Nombre: Maritza Reynoso de Wright		
	Teléfono: 593-99-4602774		
	E-mail: maritzareynosodewright@gmail.com		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			