



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE DERECHO

TÍTULO:

**“LA ACCIÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS EN EL CONTRATO DE
COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA EN LA COSA VENDIDA, EN LA
UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL PERÍODO
ENERO 2015 - JUNIO 2015”**

**TESIS DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL
ECUADOR**

AUTOR

JONATHAN PATRICIO OCAÑA OCAÑA

TUTORA

AB. MARÍA EUGENIA LÓPEZ

Riobamba – Ecuador

2016

CERTIFICACIÓN

AB. MARÍA EUGENIA LÓPEZ, CATEDRÁTICA DEL NIVEL DE PRE-GRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA 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 ACCIÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA EN LA COSA VENDIDA, EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL PERÍODO ENERO 2015 - JUNIO 2015”, realizada por Jonathan Patricio Ocaña Ocaña, por lo tanto, autorizo realizar los trámites legales para su presentación.



AB. MARÍA EUGENIA LÓPEZ

TUTORA



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

TÍTULO:

“LA ACCIÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA EN LA COSA VENDIDA, EN LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL PERÍODO ENERO 2015 - JUNIO 2015.” Tesis de grado previa a la obtención del Título de Abogado 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

DERECHOS DE AUTORIA

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


Jonathan Patricio Ocaña Ocaña
C.c 060548318-9

DEDICATORIA

La presente tesis la quiero dedicar a quienes han sido un gran apoyo tanto económico como moral, a mis señores padres ya que ellos con su esfuerzo y dedicación, han inculcado valores de perseverancia y lucha, que han aportado de sobremanera a mi formación profesional, es por ellos quien soy hoy en día, los amo con toda las fuerzas de mi vida, por ello les dedico día a día mi esfuerzo y mi trabajo ya que ellos han velado toda mi vida por mi bienestar siendo un apoyo incondicional en todo momento.

Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

AGRADECIMIENTO

Esta tesis no es más que el resultado del esfuerzo conjunto de la catedrática y tutora Ab. María Eugenia López y mi persona; es por esto que le agradezco de sobremanera por ser una persona que con su paciencia y con sus sabios conocimientos me ha ayudado a crecer profesionalmente; a la Universidad Nacional de Chimborazo, a sus docentes quienes me permitieron crecer como ser humano, para forjarme el camino y con esto llegar a cumplir una de mis anheladas metas; a mis padres, a mi familia, quienes me han dado su apoyo para seguir adelante motivándome y apoyándome en toda mi formación académica, ya que son ellos los pilares fundamentales para lograr ser un profesional; a Dios ya que me ha guiado y me ha dado fuerzas para salir siempre adelante.

A todos ustedes mis más sinceros respetos y agradecimientos.

Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

ÍNDICE

CARATULA	I
CERTIFICACIÓN	II
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL	III
DERECHOS DE AUTORIA	IV
DEDICATORIA	V
AGRADECIMIENTO	VI
ÍNDICE	VII
RESUMEN	XIII
SUMMARY	XIV
INTRODUCCIÓN	XV
CAPITULO I	1
1. MARCO REFERENCIAL	1
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	3
1.3. OBJETIVOS	3
1.3.1. Objetivo General	3
1.3.2. Objetivos Específicos	4
1.4. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DEL PROBLEMA	4
CAPITULO II	5
2. MARCO TEÓRICO	5
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	5
2.1.1. Fundamentación Filosófica	5
2.1.2. Fundamentación teórica	6
UNIDAD I	8

2.2. LA COMPRAVENTA	8
2.2.1. Introducción de los contratos	8
2.2.2. Etimología	10
2.2.3. Concepto.....	11
2.2.4. Definición normativa del contrato de compraventa	15
2.2.5. Reseña histórica del contrato de compraventa	15
2.2.6. Características de la compraventa.....	19
2.2.7. Los requisitos que se necesitan para el contrato de compraventa en el Código Civil.....	23
2.2.8. Capacidad para convenir	24
2.2.9. Sujetos que intervienen en el contrato	24
2.2.10. El Precio.....	26
2.2.11. La cosa vendida	26
2.2.12. Objeto del contrato de compraventa	27
2.2.13. Obligaciones del comprador y del vendedor	27
2.2.14. El justo precio	29
UNIDAD II.....	32
2.3. VICIOS REDHIBITORIOS.....	32
2.3.1. Concepto.....	32
2.3.2. Marco normativo sobre los vicios redhibitorios	34
2.3.3. Reseña histórica de vicios redhibitorios	36
2.3.4 Características de los vicios redhibitorios	44
2.3.5 Requisitos para que proceda el saneamiento por vicios ocultos.....	46
2.3.6 Limitación los vicios redhibitorios.....	47
UNIDAD III.....	51

2.4. EFECTOS DE LA COSA VENDIDA FRENTE A LA ACCIÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS.....	51
2.4.1. Incidencia en la cosa vendida	52
2.4.1.1. La renuncia al saneamiento por vicios ocultos (art.1799 C.C.)	52
2.4.1.2. Acción redhibitoria a quanti minoris (art. 1800 C.C.).....	53
2.4.1.3. Responsabilidad del vendedor (art.1801 C.C.)	53
2.4.1.4. Cosas compradas en conjunto (art. 1804 C.C.)	54
2.4.1.5. De la venta forzada (art. 1805 C.C.)	55
2.4.2. Con respecto a la prescripción de acciones y derechos, y de la subsistencia de las mismas (arts. 1806-1809 C.C.).....	55
2.4.3. Daños evidentes de la cosa vendida	56
2.4.4. Daños no evidentes de la cosa vendida en los vicios redhibitorios.....	58
UNIDAD IV.....	60
2.5 EFECTOS QUE PRODUCEN LA ACCIÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	60
2.5.1. Rescisión del contrato de compraventa por evento de vicios redhibitorios	63
2.5.2 Devolución de la cosa vendida por efecto del vicio redhibitorio	66
CAPÍTULO III.....	71
3. MARCO METODOLÓGICO.....	71
3.1. Hipótesis General	71
3.2. Variables.....	71
1.2.1. Variable Independiente.....	71
1.2.2. Variable dependiente.....	71
3.2.3 Operacionalización de las variables.....	72

3.3	DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS	74
3.4.	ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	75
3.5	TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	75
3.6.	MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	76
3.7.	POBLACIÓN Y MUESTRA	77
3.7.1.	Población	77
3.7.2	Muestra	78
3.8.	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS	80
3.9.	INSTRUMENTOS.....	80
3.10.	TÉCNICAS DE PROCEDIMIENTO, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	80
	CAPÍTULO IV	90
	4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	90
4.1	Conclusiones	90
4.2	Recomendaciones	91
5.7.	BIBLIOGRAFIA	92
5.7.1	Bibliografía Básica	92
5.7.2.	Bibliografía Complementaria.....	92

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO No. 1. Operacionalización de la variable independiente.....	72
CUADRO No. 2. Operacionalización de la variable dependiente.....	73
CUADRO No. 3. Población	78
CUADRO No. 4. Acción de vicios redhibitorios.....	84
CUADRO No. 5. Acción de vicios redhibitorios establece el bien comprado	85
CUADRO No. 6. Acción de vicios redhibitorios en la cosa vendida	86
CUADRO No. 7. La rescisión del contrato, rebaja o arreglo de la cosa vendida, incidentan su situación jurídica.....	87
CUADRO No. 8. Acción de vicios redhibitorios garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa	88

INDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO No. 1. Acción de vicios redhibitorios	84
GRÁFICO No. 2. Acción de vicios redhibitorios establece el bien comprado.	85
GRÁFICO No. 3. Acción de vicios redhibitorios en la cosa vendida	86
GRÁFICO No. 4. La rescisión del contrato, rebaja o arreglo de la cosa vendida, incidentan su situación jurídica.....	87
GRÁFICO No. 5. Acción de vicios redhibitorios garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa	88

RESUMEN

Uno de los efectos que plantea el contrato de compraventa es su posible rescisión, en el caso de determinarse que la cosa vendida posea daños ocultos o vicios redhibitorios, como lo determina el Código Civil, en su artículo 1797: “Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio, por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.”

Ante tales vicios, la cosa vendida produce un problema al comprador, quién esperaba destinarla a un uso diario y práctico, lo cual no ocurre por cuanto la cosa vendida ha perdido su uso natural, según el Código Civil, artículo 1798: “Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 2.-Ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que, conociéndolos el comprador, no la hubiere comprado, o la hubiera comprado a mucho menos precio.

Ahora que, no siempre resulta sencillo determinar si el uso natural de la cosa vendida, se ve comprometido, por lo tanto, el Código Civil ha destinado una serie de requisitos para establecer los vicios ocultos o vicios redhibitorios.

Finalmente, cabe destacar la importancia que posee la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa, debido que este causará una incidencia en la cosa vendida.



SUMMARY

One of the effects arising from the purchase agreement is a possible rescission, if the item of sold possesses hidden damage or latent defects and is determined, as it is ruled by the Civil Code, Article 1797: "rescission action is called that the buyer has for rescinding the sale or the price proportionally recess for hidden defects of the sold item, root or cabinet, called crippling."

Given these flaws, the item sold produces a problem the buyer, who expected destine to a daily and practical use, which does not occur because the item sold has lost its natural use, according to the Civil Code, Article 1798: "Crippling defects are those which have the following qualities: 2. Being such sold thing for them that does not serve to their natural use, or serve only imperfectly, so that it is supposed, the buyer had known it and had not bought it, or had bought at much lower price.

Now that it is not always easy to determine whether the natural use of the item sold, is compromised, therefore the Civil Code has allocated a number of requirements to establish latent defects or latent repayable.

Finally, it notes the importance that the action of latent defects in the sales contract has because this will cause an impact on the sold item.

Reviewed by:  Mg. Marcela González R.



INTRODUCCIÓN

Dentro del ámbito jurídico, el contrato de compraventa es el contrato más utilizado, por ser este; el que se lo utiliza a diario, es por tal razón que uno de los efectos que plantea el contrato de compraventa es su posible rescisión, en el caso de determinarse que la cosa vendida, raíz o mueble, posea daños ocultos llamados redhibitorios.

Por lo antes expuesto, es claro que la presente investigación va enfocada al análisis de los efectos jurídicos que se producen en desmedro del comprador de la cosa, quien esperaba destinarla a un uso diario y práctico, lo cual no ocurre por cuanto la cosa adquirida ha perdido su uso natural.

Ahora bien, no siempre resulta sencillo llegar a determinar si el uso natural de la cosa vendida se ha visto comprometida por estos vicios ocultos o vicios redhibitorios; porque para llegar a determinar esto, tendríamos que trasladarnos al tiempo de la adquisición de la cosa raíz o mueble afectada por estos vicios.

Con este breve antecedente se establece que el presente trabajo investigativo se ha desarrollado en beneficio de nuestra sociedad Riobambeña, ya que sin lugar a duda han existido casos reales y prácticos en los que el comprador de una cosa raíz o mueble, se ha visto afectado por los daños ocultos que poseía la cosa adquirida, por ende resulta necesario

proceder a realizar esta investigación con el objeto de llegar a determinar cómo afecta esto a nuestra sociedad actual.

Finalmente es oportuno señalar que; la ejecución de la presente investigación ayudara a la sociedad en general, pero de manera individual a las personas que han tenido conflictos judiciales por vicios ocultos o redhibitorios de la cosa vendida que estos adquirieron.

CAPITULO I

1. MARCO REFERENCIAL

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El contrato de compraventa posee una gran connotación jurídica, por tener una práctica histórica importante. Sea que se le considere desde un punto de vista civil o mercantil, la compraventa se caracteriza por ser el contrato más utilizado. En tal situación, el contrato de compraventa se ha desarrollado jurídicamente, causando efectos relacionados con su práctica, es por esto que el Código Civil dedica varios artículos para su tratamiento.

Código Civil, artículo 1732: “Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa adquirida se llama precio.”

Uno de los efectos que plantea el contrato de compraventa es su posible rescisión, en el caso de determinarse que la cosa vendida posea daños ocultos o vicios redhibitorios, como determina el Código Civil, en su artículo 1797: “Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio, por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.”

Ante tales vicios, la cosa vendida produce un problema al comprador, quién esperaba destinarla a un uso diario y práctico, lo cual no ocurre por cuanto la cosa adquirida ha perdido su uso natural, según el Código Civil, artículo 1798: Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: “Ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que, conociéndolos el comprador, no la hubiere comprado, o la hubiera comprado a mucho menos precio.”

Ahora que, no siempre resulta sencillo determinar si el uso natural de la cosa vendida, se ve comprometido, por lo tanto el Código Civil ha destinado una serie de requisitos para establecer los vicios ocultos o vicios redhibitorios.

Código Civil, artículo 1798 señala: Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

1.- Haber existido al tiempo de la venta.

2.- Ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que, conociéndolos el comprador, no la hubiere comprado, o la hubiera comprado a mucho menos precio.

3.- No haberlos manifestado el vendedor y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

Finalmente, cabe destacar la importancia que posee la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa, ya que esta causará una incidencia en la cosa vendida.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cómo la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa incide en la cosa vendida, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero 2015 - junio 2015?

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. Objetivo General

Determinar cómo la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa incide en la cosa vendida, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero 2015 - junio 2015.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Analizar el contrato de compraventa.

- Estudiar la acción de vicios redhibitorios.

- Determinar los efectos que se producen en la cosa vendida por el evento de los vicios redhibitorios.

1.4. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DEL PROBLEMA

Esta investigación se justifica por cuanto, de lo constatado no existe una investigación que se refiera a la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa y su incidencia sobre la cosa vendida. Sobre esta base se puede aducir que el trabajo es original y por ende, es trascendente y debe ser estudiado.

La presente investigación tiene por objeto determinar si la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa incide en la cosa vendida.

Sobre esta base se puede demostrar la importancia del trabajo, ya que se refiere a una institución muy importante y de práctica diaria; esta es la tradición. Código Civil, artículo 700 señala: “La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio.”

CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Al haberse realizado estudios bibliográficos y documentales en la biblioteca de la Universidad Nacional de Chimborazo, se puede constatar que no existen tesis que tengan similitud al trabajo de investigación que se encuentra en ejecución.

2.1.1. Fundamentación Filosófica

Según el Código Civil, artículo 1800: “Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir la rescisión de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere.”

Consecuentemente y a pesar de que la tradición se vea perfeccionada mediante el contrato de compraventa, el pago del precio y la entrega de la cosa, esta puede sufrir una variación, por cuanto puede ser rescindida, en términos sencillos la cosa vendida puede variar.

Es en tal razón, que el motivo de la investigación es determinar en qué medida la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa, puede incidir el estado de la cosa vendida.

2.1.2. Fundamentación teórica

La presente investigación tiene por objeto determinar si la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa, incide en la cosa vendida, debido a que de demostrarse tales vicios la compraventa en sí misma y la cosa vendida sufren cambio.

Siempre que los vicios redhibitorios se hayan demostrado al tenor de lo que señala el Código Civil en su artículo 1798: Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

1.- Haber existido al tiempo de la venta.

2.- Ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que, conociéndolos el comprador, no la hubiere comprado, o la hubiera comprado a mucho menos precio.

3.- No haberlos manifestado el vendedor y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

Aunque incluso reuniendo estos requisitos el contrato no siempre pueda rescindirse, como bien lo explica el Código Civil, artículo 1799: "Si se ha estipulado que el vendedor no está obligado al saneamiento por los vicios

ocultos de la cosa, estará, sin embargo, obligado a sanear aquellos de que tuvo conocimiento y de que no dio noticia al comprador.”

A criterio personal la norma citada anteriormente define en términos sencillos lo que es la acción de vicios redhibitorios, la misma que da derechos a la persona que adquirió un bien con vicios ocultos, de tal manera que el comprador de un bien afectado por estos vicios llamados redhibitorios, podrá solicitar la culminación del contrato o a su vez que se disminuya proporcionalmente el precio que pago por el bien afectado.

De la misma manera se señala que para que se configure los vicos redhibitorios o también llamados vicios ocultos, estos deben haber existido al tiempo de la venta no luego de la misma, estos vicios deben impedir el uso normal de la cosa adquirida y que sin lugar a duda que el comprador de la cosa no haya podido identificar tales vicios al momento de la compra.

UNIDAD I

2.2. LA COMPRAVENTA

Dentro de la presente unidad se pasará a estudiar lo que es el contrato de compraventa y sus diferentes connotaciones jurídicas.

2.2.1. Introducción de los contratos

Debemos señalar primeramente que son los contratos para ello nuestro Código Civil Ecuatoriano lo define así “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.”

En este sentido el contrato es consensual, bilateral y oneroso entre dos personas las cuales unas a otras se obligan y así la compraventa se ha convertido en un medio primordial por la cual se adquiere el dominio de una cosa por medio de un intercambio, resultando de esta manera un medio eficaz y práctico entre los contratantes, pero a través de los tiempos esto ha venido perfeccionándose, con la aparición de las leyes en las cuales todas las personas nos regimos.

En la época medieval los contratos se hacían mediante el intercambio de moneda por la adquisición de una cosa así los romanos practicando el trueque esto dio un giro muy importante a nivel mundial, como nos han

indicado en las escuelas y colegios, los romanos fueron los primeros indicadores para que esto que en la actualidad sea un eje fundamental para la sociedad moderna en la que vivimos, en este sentido los romanos se sujetaban a ciertas reglas, en las que si alguien compraba una cosa y este no tenía con que pagarle se le daba al comprador un cierto tiempo para que este haga efectivo su pago pero si no lo hacía la parte deudora le compraba otra cosa a la deudora por la deuda y así el cobro se hacía efectivo pero para que estos contratos se hagan efectivos fue necesario que se den diversas connotaciones y cambios no solo en aquella época sino también en la actualidad ya que se debe seguir las respectivas formalidades para celebrar todo tipo de contrato ya sea verbal o escrito por esta razón es que surgen los pactos en que las partes establecen la entrega de una cosa a cambio de un dinero ya sea por un tiempo, o a cierto plazo en las que se hará efectivo tal cobro.

Cuando nos referimos a que el contrato es bilateral estamos hablando que es de entera aceptación y acuerdo entre las partes las misma que se obligan unas de otras, así que en el contrato de compraventa y en todo tipo de contrato siempre debe existir la voluntad, nadie debe estar obligado a firmar o pactar un acuerdo del que no quiera ser participe, porque se estarían violentando sus derechos de tomar sus propias decisiones y por ende el contrato no tendría ninguna validez, de esta manera cualquiera de las partes está obligada a pagar el justo precio por lo adquirido, es decir que es una forma moderna de adquirir.

Como criterio personal, luego de lograr identificar los antecedentes de los contratos llegué a determinar que los mismos tienen su origen en la época medieval donde los romanos empezaron a realizar el intercambio de un tipo de moneda por la adquisición de una cosa, es decir esto dio origen al trueque. De la misma manera se establece que para que exista el contrato este debe ser realizado de forma conjunta es decir vendedor comprador, los mismos que se obligan recíprocamente a cumplir cada uno su parte en el contrato.

2.2.2. Etimología

Según el Diccionario de la Lengua Española Edit. Everest S.A., Madrid España, 2011, pág. 1449. Señala a la compraventa así “Es un contrato en virtud del cual se transfiere a dominio ajeno una cosa propia, por el precio pactado y compra, al acción y efecto de adquirir por dinero el dominio de una cosa.”

A mi opinión la enciclopedia define a la compraventa en palabras sencillas y concisas pero no define con exactitud a que se refiere en la transferencia de dominio porque podemos confundir este término, ya que en derecho una sola palabra puede tergiversar las definiciones por ejemplo nos habla sobre la palabra “cosa” podemos deducir que se refiere solo a cosas corporales y su dominio es decir sus derechos porque al ser un contrato en el que existe la obligación de dar la cosa no significa dar la propiedad exclusiva de la misma, pienso que en vez de decir de la cosa sería dar un derecho (de

propiedad o de otra clase) a cambio de un precio. Recordemos que estamos en un derecho actualizado libre y garantista y deberían utilizarse términos más adecuado para los profesionales del derecho y administradores de justicia, para que la misma se aplique.

2.2.3. Concepto

Para un mejor entendimiento se cita a los siguientes tratadistas:

Luis Claro Solar señala en su definición lo siguiente; “La compraventa es una convención por medio de la cual se efectúa el traspaso de dominio y de los derechos reales sobre las cosas muebles e inmuebles. El vendedor tiene la obligación de entregar la cosa al comprador y este a pagar en dinero por la cosa.” Claro Solar Luis, Curso de Derecho Civil Chileno Comparado, Volumen V, Editorial Nacimiento, Santiago de Chile, 1989, pág. 7.

De la definición anteriormente citada se llega a determinar claramente que, la compraventa es un contrato de partes en la cual por obvias razones siendo este un contrato se obliga a dar cierta cosa a cambio de dinero. Por lo cual este tipo de contrato tiene solemnidades regidas por la ley u normas dando así un contrato oneroso consensual porque es un acuerdo entre las partes, es decir, con todo lo antes dicho es transmitir el dominio de una u otra forma lo cual genera un intercambio. Y para que este contrato sea ilícito y tenga las solemnidades antes dichas deber ser apegado a la ley es decir, absolutamente todo ser lícito.

Según el Diccionario Jurídico Elemental Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial Heliasta, 2011 (pág. 79) “Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra y esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”. Compra es la adquisición de una cosa por precio; venta es la enajenación de una cosa por precio.

Como vemos de lo manifestado por Guillermo Cabanellas, se establece que habrá compraventa única y exclusivamente cuando las partes contratantes se obliguen recíprocamente; en primer lugar a transferir la propiedad de la cosa a que se refiere el contrato de compraventa, ya que por una parte el vendedor se obliga a transferir la propiedad de su bien y por otra el comprador se obliga a pagar por ello un precio cierto en dinero.

Para el Dr. Alarcón Flores: “La compraventa es el contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero, el contrato de compraventa no puede ser confundido con la traslación de dominio y nada impide que dicha traslación de dominio se pueda dar en un momento distinto, conforme sucede con la tradición o entrega posterior de los bienes muebles o con la compraventa de inmuebles con "pacto de reserva de propiedad”. Compraventa, el perfeccionamiento del acto jurídico que generan, se perfecciona con el acuerdo de las partes respecto a los elementos esenciales del contrato, los cuales son el bien y el precio. Las

partes de un Contrato de Compraventa deben tener capacidad para celebrar actos jurídicos.” Dr. Alarcón flores, Libro III Código Civil – 2006

El Dr. Alarcón Flores, es claro es su definición además el aclara y dice que para celebrarse un contrato de compraventa debe tener capacidad legal y obviamente con esto nos explica que en ningún caso podrán tener ninguna de incapacidad civil, además el Dr. Aquí es específico nos dice que el pago será únicamente con un precio (dinero) y aclara que para ser válida la traslación debe tener los elementos esenciales del contrato caso contrario carecerán de eficacia jurídica y este será anulado.

Y finalmente nombra que la palabra dominio debe aclararse ya que este se puede ser en cualquier momento sin determinación alguna y dice que debería ser de la propiedad para que así sea inmediatamente, es decir, mediante el contrato de compraventa, se confería al comprador, no solo el título o acreencia, sino también se transfería de la cosa vendida y así la posesión de una cosa garantizando su pacífico goce.

De acuerdo a Juan Larrea Holguín (Larrea Holguín, 1995, pág. 462) “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.”

El Dr. Larrea Holguín claramente manifiesta que la compraventa no es más que la transferencia del dominio de una cosa material o inmaterial al

comprador de la misma, quien se obliga a pagar por ello el precio convenido previamente entre los contratantes para que con este acto se vea perfeccionada la compraventa.

De la misma manera el Dr. Manuel Osorio, Diccionario Jurídico Elemental, Edit. Heliasta S.R.L, Buenos Aires - Argentina, 1994, pág. 779. Establece que la compraventa es “La enajenación de una cosa por precio o signo que lo represente.”

Esta definición claramente señala que la compraventa no es más que la enajenación de un bien al que llegan tanto el comprador como el vendedor sea este; un bien mueble o inmueble cuyo fin es transferir su dominio y que cada una de las partes contratantes cumpla con las obligaciones acordadas previamente a la celebración de dicho contrato.

A criterio personal la compraventa es un contrato Consensual; Bilateral y Oneroso; es decir la compraventa es el título traslativo de dominio, ya que el vendedor se compromete a entregar la cosa con el ánimo de transferir el dominio a favor del comprador que se obliga a pagar el precio al vendedor de la cosa adquirida. Pero es un contrato cuya característica principal es que necesita capacidad legal, elementos esenciales en sus formas y sobre todo lícito. Podemos aclarar lo antes manifestado con las definiciones de los diferentes autores que señalan que la compraventa no está notoriamente conceptualizada en el Código Civil porque no es lo suficientemente clara

para no tener confusiones, es por tal razón que se debería aclarar la translación y transferencia que algunos juristas lo citan.

2.2.4. Definición normativa del contrato de compraventa

Según nuestro Código Civil Ecuatoriano menciona lo siguiente:

Artículo 1732: “Compraventa, es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.”

El artículo citado señala que, la persona que va adquirir una cosa ya sea un bien mueble o inmueble tiene la obligación de pagarla en el precio que se llegó al acuerdo con la otra persona que sería el vendedor con el fin de estar las dos partes satisfechas con la compra y el precio justo.

2.2.5. Reseña histórica del contrato de compraventa

Al comienzo de la humanidad, existían los hombres primitivos, los cuales se valían de la caza para poder sobrevivir, era su sustento más importante, ellos utilizaban la carne del animal para poder alimentarse, mientras que de la piel elaboraban vestimentas para poder cubrirse del frío, lo que no servía

o lo que no era utilizado era desechado, ya que estas culturas primitivas aun no tenían conocimiento de cómo almacenar la carne no utilizada.

Con el paso de los años, el hombre ha ido evolucionando y en esa evolución ha encontrado cada vez mejores maneras de supervivencia una de ellas fue la agricultura, en esta época se descubrió, como almacenar lo que sobraba o el excedente de los alimentos que ellos poseían.

De esta manera y con la evolución de la humanidad y de su manera de pensar, comenzaron las extensiones de territorio y obviamente de la gente, que mientras caminaba se iba asentando en diversos lugares, como ya lo había descrito, se encontró la manera de almacenar alimento, por este almacenamiento se comenzó el intercambio entre cada asentamiento, es decir, se comenzó con el trueque, que ya era una manera de comercio y sobre todo era una manera de recompensar por algún alimento, o algo que el otro asentamiento tenía.

El inicio del comercio es el trueque, podríamos decir que; desde que comienza el comercio y todo lo relacionado con ello el hombre en su afán de generar más riqueza, se ve en la necesidad de inventar una forma para que el trueque sea más equitativo y equivalente y sobre todo que deje más ganancias, pues con el trueque simplemente era un intercambio de algo por algo. Es por ello que alrededor de los años 1.100 a 1.000 A.C., nace o aparece por primera vez la moneda, la cual servía como una medida para poder tener una equivalencia más exacta de las cosas.

Después del nacimiento de la moneda, la humanidad empezó a cambiar, a evolucionar con más rapidez y fluidez, entendiendo que la moneda ahora era un medio de pagar por algún servicio o por alguna cosa, surge en nuestro entorno lo que ahora estamos estudiando y que es la compraventa. La regla básica de la compraventa se sustenta en la entrega de una cosa y se entrega o da el precio en dinero.

La evolución de la compraventa llega con la misma evolución de la moneda, ya que esto sirvió como medida de intercambio, de esta manera comienza a evolucionar el mundo del comercio y de la misma manera, se observa la necesidad de normar todas las figuras comerciales que hasta ese momento nacieron.

A la medida del crecimiento de los medios de producción, también evolucionaba el contrato de compraventa, ya que mejoraban los productos, también algunos servicios y aumentaba la demanda. Pero en la Edad Media podemos encontrar que los romanos progresaron, especialmente en el ámbito del comercio, pero en esa época hubo un cierto momento de oscuridad, ya que los reyes se adueñaron de todas las riquezas, dejando al pueblo en la más honda pobreza, es por ello que en la sociedad aislada por los reyes, el trueque empieza a tomar nuevamente fuerza porque no había el circulante en dinero para poder comprar nada.

La acumulación de las riquezas, de las tierras, etc., dieron origen a otro medio de producción, que fue el feudalismo, este sistema arbitrario,

constituía una persona, llamada el “señor”, el cual le daba de sus tierras a un campesino, un pedazo, para que cultive y a cambio el señor feudal recibía el 75% de los frutos de dicha cosecha.

Con el paso del tiempo, más o menos a la mitad del siglo XVIII y antes de iniciar el siglo XIX, llegaron los cambios más importantes de la edad moderna, ya que nacen las revoluciones y una de estas, la industrial, pero como no podía ser de otra manera, nace un nuevo medio de producción, y con ella una nueva clase social, la burguesía.

La revolución industrial trae consigo una nueva invención, la cual es la máquina de vapor, estas realizan los procesos de manera más eficiente y rápida que la acostumbrada manufactura. El nacimiento de estas máquinas hacen que exista mayor oferta y por lo tanto la demanda, en la cual se van posicionando las ofertas. Esta es la etapa de la historia en la que el sistema económico llamado capitalismo, llegó para quedarse.

El contrato de compraventa, tiene un importante papel en la historia del comercio, puesto que, desde la revolución industrial, que dio origen al capitalismo, no tiene variables muy grandes, más bien con la evolución del derecho se lo ha ido formalizando cada vez más, regulándolo en su ejercicio, siendo la compraventa la entrega de un bien a cambio de un precio y eso no ha variado con el paso de los años.

2.2.6. Características de la compraventa

Antes de adentrarnos a lo que son las características de la compraventa nuestro Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1.732 define a la Compraventa de esta manera.

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.

De esta manera ya nuestro código nos da a conocer, que para que un contrato de compraventa sea válido es necesario que las partes se obliguen y de esta manera exista un acuerdo de pago y cobro tanto para el vendedor como para el comprador pero con sus respectivas formalidades que la ley faculta para cada una de los casos.

De tal modo el precio de la venta debe ser estipulada tanto por el vendedor como por el comprador y la misma se hará por cualquier medio que los contratantes la fijen; de esta manera para que las mismas se den tenemos que fijarnos claramente en las características del contrato de compraventa; es así que el Dr. Luis Vargas Hinostroza manifiesta que; las características del contrato de compraventa son:

- Consensual;
- Bilateral;
- Oneroso;
- Ordinariamente conmutativo;
- De ejecución instantánea;
- Nominado;
- No formal.
- Principal.

Dr. Luis Vargas Hinostroza, Práctica Forense, Tomo I, Editorial Pudeleco Editores S.A, Quito-Ecuador 2006 (pág. 291)

Cada uno de ellos muy importantes para el contrato de compraventa de esta manera procederé a mencionar cada uno de ellos.

- **Consensual:** El contrato es real cuando, para que sea perfecto es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere, de esta manera por este tipo de contrato se perfecciona la compraventa mediante la

tradicción, es decir cuando las partes contratantes llegan a un acuerdo tanto sobre la cosa como sobre su precio, por lo antes expresado se entiende que esta es la característica más importante para la compraventa.

- **Bilateral:** El contrato es bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, en este sentido las partes tienen un pacto entre si y cualquiera que sea, se responsabiliza por todo acto u omisión. De la misma manera se establece que es bilateral por cuanto comparecen a la celebración del contrato el vendedor y el comprador ya que los dos contratantes tienen obligaciones reciprocas que cumplir al momento de la suscripción del contrato.
- **Oneroso:** Es oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes gravándose cada uno a beneficio del otro. En este sentido el vendedor se beneficia de la compra en dinero y el comprador de lo que adquiere para su beneficio, como lo es el uso y goce del bien que ha comprado. En otras palabras es oneroso pues cada una de las partes se imponen recíprocamente deberes equivalentes que deben cumplir.
- **Ordinariamente conmutativo:** El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente lo que otra parte debe dar o hacer a su vez. De esta manera tanto el vendedor como el comprador pacta

obligaciones que cada uno de los dos deben seguir para que la compraventa tenga efecto recíproco.

- **De ejecución instantánea:** Esta característica crea provecho ya que la compraventa es pura y simple y se lo realiza en un solo acto es decir en el mismo instante.
- **Nominado:** Al referirnos a nominado quiere decir que al momento de generarse la compraventa se designa un nombre propio en este caso la del comprador.
- **No formal:** Porque el contrato se da de forma verbal por tanto no existe formalidades de ley pero es válida la acción.
- **Principal:** El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención. Es decir que no depende de otros contratos que lo puedan ratificar en caso de conflictos que se generen entre las partes.

A criterio personal todas estas características de la compraventa son necesarias al momento de celebrarla ya que si faltara una de ellas no se podrá generar la misma y el acto jurídico que establece la norma legal con sus respectivas formalidades de ley, pero al momento de generar una compra debe existir relación contractual entre las dos partes ya que se

benefician las dos personas pero esto en la actualidad en muchos de los casos no se da.

De tal modo en un contexto general la compraventa genera obligaciones ya que se transfiere el dominio entre las partes pero el comprador no está obligado a admitir entregas parciales al vendedor ya que solo se hacen en cosas o bienes corporales y el precio de ninguna manera puede ser establecido de forma unilateral porque de esta manera no existe el acuerdo entre las partes.

2.2.7. Los requisitos que se necesitan para el contrato de compraventa en el Código Civil

Para poder desarrollar el presente trabajo es importante tomar en cuenta el origen que tuvo la compraventa a lo largo de la historia, para empezar el relato es necesario transportar nuestra mente y dejar volar nuestra imaginación a la edad antigua donde la compraventa se realizaba por el trueque, que no fue más que un mecanismo de intercambio de productos de los cuales una persona carecía y otros la poseían, con el pasar del tiempo en Roma la compraventa se convirtió en una institución que permitía llegar a las partes a un consenso y en la actualidad según nuestro Código Civil “la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero”

Enfocándonos en el tema de los requisitos que se necesitan para el contrato de compraventa en el Código Civil tenemos los siguientes:

- Capacidad legal para poder convenir.
- Sujetos que intervienen en el contrato.
- Precio; y
- La cosa vendida.

2.2.8. Capacidad para convenir

Según el artículo 1461 del Código Civil en el último inciso nos dice que “la capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma”, entonces al tener este concepto podemos tomar muy en cuenta que para que un contrato, se pueda dar a conocer como tal, es necesario que las partes tengan la capacidad para poder convenir dentro del mismo.

2.2.9. Sujetos que intervienen en el contrato

Una vez que se ha visto la necesidad de estar en capacidad para convenir debemos saber quiénes son las personas que intervienen en el contrato de compraventa, sin las cuales el mismo no podrá efectuarse. Por una parte

tenemos al vendedor (el que contrae la obligación de dar una cosa) y por otra al comprador (quien contrae la obligación de pagar el dinero).

Desde mi perspectiva como estudiante de derecho me he visto en la necesidad de citar las obligaciones que tiene cada uno de ellos como sujetos del contrato de compraventa.

Según el Artículo 1764 del Código Civil las obligaciones del vendedor se consideran las siguientes:

- La entrega o tradición,
- Y el saneamiento de la cosa vendida.

En cambio la obligación que tiene el comprador se encuentra establecido en el artículo 1811 del Código Civil que nos menciona que: “la obligación principal que tiene el comprador es la de pagar el precio convenido.”

Como nos podemos dar cuenta nuestra legislación cuida mucho de los intereses de las dos partes pero mucho más la del comprador, debido a que de una u otra manera se debe sanear la cosa comprada en caso de tener algún vicio sea redhibitorio, cuando el uso natural se ve afectado por no cumplir las condiciones necesarias por ejemplo la venta de un carro dañado, en cambio cuando el uso natural se ve afectado por estar vencido en juicio por ejemplo cuando un terreno que va a ser vendido es de varios herederos es un vicio por evicción.

2.2.10. El Precio

El precio es el dinero que se obligan el comprador y el vendedor a dar por la cosa vendida. Para que esto se pueda llevar a cabo es necesario que primero se haya acordado entre las partes el costo o se hayan dado indicaciones para dicho pago, además de ello el valor podrá determinarlo por un tercero; si de ninguna de estas tres maneras se puede llegar a convenir no podrá existir la compraventa.

2.2.11. La cosa vendida

Según el Dr. Valdivieso Bermeo Carlos, Tratado de las Obligaciones y Contratos, Libro Cuarto del Código Civil, 2005, Editorial Grafimundo, Pág. 43. La cosa vendida es; “la cosa que se obliga a dar el vendedor al comprador”, hay que tomar en cuenta que las cosas que se pueden vender no deben estar prohibidas por la ley.

El Código Civil Ecuatoriano en el artículo 1749 menciona que pueden venderse las cosas corporales (bienes muebles e inmuebles) e incorporales (derechos reales, personales o crédito).

Para concluir con el presente trabajo es necesario recordar que la compraventa es un contrato donde una de las partes se obliga a dar una cosa (vendedor) y la otra a pagarla en dinero (comprador); para que este acto jurídico se lleve a cabo es necesario que dichas partes tengan

capacidad legal para poder obligarse, esta obligación viene en marcada en cuanto al precio, que es el dinero que se ha de cancelar por la cosa vendida.

Una vez que se hayan comprobado estos requisitos satisfactoriamente la venta se reputa perfecta a excepción de la venta de bienes raíces, servidumbres y los bienes de una sucesión hereditaria ya que se llegan a configurar como venta al momento que se otorga escritura pública así como menciona el artículo 1740 del Código Civil Ecuatoriano.

2.2.12. Objeto del contrato de compraventa

La compraventa es el medio más eficaz y práctico por el cual las personas intercambiar la riqueza. La aparición de la moneda trajo como consecuencia el nacimiento del contrato de compraventa, precisamente con mayor realismo el valor económico de las contraprestaciones.

La compraventa es el intercambio de producto ya sea de menor a mayor calidad con el fin de establecer el cambio de utilidad de una persona a otra y más en el dinero, en la actualidad cuando se compra un bien inmueble se establece el contrato de compraventa, el fin de la persona es adquirir dinero de su bien y la otra adquirir su bien inmueble.

2.2.13. Obligaciones del comprador y del vendedor

Obligaciones del vendedor.

- Transmitir la propiedad al comprador.
- Conservar el bien ya sea mueble o inmueble hasta su entrega.
- Entregar el bien en su perfecto estado como lo vio el comprador.

Obligaciones del comprador.

- Pagar el precio establecido con el vendedor.
- Pagar intereses en caso que el bien no sea entregado en su fecha establecido en el contrato.
- Recibir el bien comprado.

La compraventa es importante ya que al realizar un contrato con el fin de entregar la cosa el vendedor tiene que entregar la misma al que la va a comprar es decir el comprador los cuales llegarían a un acuerdo en dinero para pagar el producto adquirido; en la compraventa es importante saber cómo realizar una compra legalmente para no tener problemas futuros ya que se lo puede realizar de forma verbal o escrita.

La forma verbal es más usual en las comunidades ya que se realiza este tipo de contratos como en la compra de un ganado, estipulando el precio cuánto

vale y la otra persona ve si es factible el precio del ganado llegan a un acuerdo entre las dos partes a eso se llama un contrato verbal.

La forma escrita seria cuando se estipula legalmente las características del bien ya sea inmueble o mueble si se va a vender una casa seria de realizar en forma escrita cuanto es el precio del bien y la fecha de entrega del bien inmueble en caso que no se entregue el bien en la fecha estipulada o se entregue en mal estado el bien podrá reclamar al vendedor con documentos firmados por ambas partes.

En fin, la compraventa nos ayuda a tener un contrato entre dos o más personas con el fin de entregar la cosa.

2.2.14. El justo precio

El conveniente valor de las cosas, teniendo en cuenta los gastos de producción y los intereses generales de los consumidores.

Desde un punto de vista específico se observa al Justo Precio como los precios establecidos hacia bienes y servicios, relacionados a los factores productivos que son fijados por el mercado en común, independientemente de la voluntad de la sociedad común con un factor esencialmente importante: oferta y demanda; en si este problema sobre la determinación de un precio equitativo sobre la cosa es con el fin de resolver el problema de la fijación del valor justo de toda cosa.

Que el justo precio de la cosa, en un contrato de compraventa de bienes raíces, no está ni puede estar dado por la tasación fiscal del inmueble, que tiene un objetivo completamente distinto al comercial. La Ley, cuando habla de “justo precio” se refiere al valor que en el negocio de que se trataba esto es en la compraventa resultaba justo.

Y la justicia o injusticia de un precio está dado por lo que en el mercado era posible y razonable pagar o recibir por ese bien, porque eso es precisamente un precio: el dinero que se paga por la cosa en un negocio jurídicamente denominado contrato de compraventa. Nada tiene que ver con el precio, y por ende con su justicia, el valor que el Fisco asigna a los bienes para los efectos de calcular el importe de un impuesto. En otras palabras se define al justo precio al valor que al tiempo de venta, tenga la cosa y que es determinado en muchas de las ocasiones por la opinión común y general de las personas; es decir el “precio de mercado”.

Dentro de nuestro tema de “Compraventa”, el Justo Precio sería el definido como el valor real que tiene la cosa al momento de realizarse el contrato.

Por otro lado, hay que establecer también el tema relacionado al desbalance en el Justo Precio y que tiene que ver con Lesión Enorme, pues en muchas de las ocasiones suceden este tipo de acontecimientos cuando por medio de mala fe, presión o constreñimiento de una las partes dentro del contrato desea sacar provecho elevando o rebajando el Justo Precio del bien, y en esa situación se aproveche de la ingenuidad de la otra parte. Es por eso que

muchas personas, relacionando con este tema, desconocen de la ley para defender sus intereses y se sienten estafados.

En relación a la Lesión Enorme y su relación con el Justo Precio, se debe mencionar que puede existir dos partes afectadas cuando no se respeta al Justo Precio: Por un lado, al comprador, en la que existe lesión enorme cuando lo comprado supere el doble del justo valor y por otro lado al vendedor, cuando el valor recibido por el bien vendido es inferior a la mitad del justo valor.

Hay que observar que dentro la misma ley no establece un precio justo dentro de los bienes que son objeto de la compraventa. Es por eso que cuando el precio no corresponda al valor de la cosa motivo de la compraventa, el legislador le confiere a la parte afectada el derecho a la demanda, que puede la rescisión del contrato o la modificación del precio.

Es por eso que como lo establece en el art. 1747 del Código Civil sobre la determinación del precio, es muy importante como se lo menciona que las partes deben determinar el precio dentro de la compraventa, y así evitar futuros problemas legales.

UNIDAD II

2.3. VICIOS REDHIBITORIOS

Dentro de la presente unidad se tratará el tema de los vicios redhibitorios.

2.3.1. Concepto

Según el Diccionario Jurídico Elemental Guillermo Cabanellas de Cuevas, actualizado, corregido y aumentado por Guillermo Cabanellas de las Cuevas Dice: “Los defectos ocultos de la cosa cuyo dominio, uso y goce se transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, si de tal modo disminuyen el uso de ella que, a haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido o habría dado menos por ella”. Diccionario Jurídico Elemental Guillermo Cabanellas de Cuevas, Editorial Heliasta, 2011 (pág. 343)

Los vicios redhibitorios se dan entre el vendedor y el comprador; el primero por no manifestar que la cosa estaba en malas condiciones o que su uso era distinto para el cual fue vendido y el segundo puede interponer acciones legales siempre y cuando este no haya estado enterado de los vicios ocultos que tenía la cosa, por tal motivo el comprador puede pedir la rescisión del contrato o a su vez llegar a un acuerdo de rebaja de precio o solicitarle al vendedor que se le arregle la cosa dañada.

Según el Diccionario Ruy Díaz, de Ciencias Jurídicas y Sociales del Dr. Néstor Darío Rombolá y Dr. Lucio Martín Reboiras; manifiesta que un vicio redhibitorio es: “Vicios que operan sobre una cosa, respecto de la cual se transmite su dominio, uso o goce por título oneroso y que si bien no son manifiestos, existen al tiempo que se lleva a cabo el acto de transmisión o al tiempo de la adquisición del mismo, disminuyendo o influyendo negativamente el uso o destino propio de la cosa. La gravedad del vicio se determina si el adquirente no lo habría adquirido o lo habría hecho en otras condiciones, en caso de conocer el vicio de la cosa. Da lugar a la acción redhibitoria”. Diccionario Ruy Díaz de Ciencias Jurídicas y Sociales, Séptima Edición, Buenos Aires, Editorial Ruy Díaz, (pág. 805)

A criterio personal, los vicios redhibitorios son ocultos ya que el vendedor por el hecho de querer vender la cosa o el bien transmite el dominio al comprador a sabiendas que su bien está en malas condiciones o que su uso está destinado para otra cosa, esta acción genera litigio ya que el vendedor nunca le manifestó al comprador que el bien estaba con vicios ocultos (dañado) al momento de la compraventa; por tal motivo el comprador jamás hubiese adquirido el bien o a su vez hubieran llegado a un acuerdo o solución del conflicto que favorezca a ambas partes (comprador y vendedor).

Según el Dr. Juan Larrea Holguín: “Se entiende por vicios redhibitorios los defectos de la cosa vendida, que la hacen impropia para su objeto; agregando la doctrina que estos vicios deben ser graves y ocultos.” (Larrea

Holguín, Juan: “Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador” Contratos I Vol.7)

Así como el vendedor debe garantizar en el plano jurídico que el comprador tendrá el dominio y la pacífica posesión de la cosa, en cuanto depende de aquel, también está obligado a garantizar que la cosa vendida carece de vicios redhibitorios.

Los defectos de la cosa vendida que hace mención el Dr. Juan Larrea Holguín se refiere en cuanto a daños ocultos existentes en la cosa que es objeto de la compraventa y que, al conocer el comprador, éste no hubiera adquirido el bien; lo cual hace de la cosa sea impropia para la compraventa. La doctrina nos indica que estos vicios deben ser graves por lo tanto la omisión por parte del vendedor de manifestar los vicios de la cosa al comprador, constituye mala fe y le responsabiliza como a todo el que actúa de mala fe. Esta actitud puede llegar al extremo de engañar expresamente, de ocultar, disimular o mentir sobre las condiciones de la cosa, con la intención de perjudicar al comprador y entonces se configura la actitud dolosa, que acarrea la máxima responsabilidad.

2.3.2. Marco normativo sobre los vicios redhibitorios

Según el Código Civil, tenemos los siguientes artículos:

Artículo 1797.- “Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio, por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios”.

Artículo 1798.- Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

1. Haber existido al tiempo de la venta.
2. Ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que, conociéndolas el comprador, no lo hubiere comprado, o la hubiere comprado a mucho menos precio.
3. No haberlos manifestado el vendedor y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

A criterio personal los vicios redhibitorios son también llamados vicios ocultos y son aquellos como su nombre lo indica “ocultos” porque el comprador al adquirir el bien para su uso y goce presumiendo que el bien (mueble o inmueble) está en perfectas condiciones y con el paso del tiempo se da cuenta que la cosa es impropia para el destino que fue comprada; por esta razón el comprador tiene la facultad para realizar acciones civiles contra

el vendedor el mismo que puede actuar con o sin dolo, surgiendo por esto los llamados juicios redhibitorios.

En nuestra Constitución en su artículo 321 se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad lo cual con la existencia de daño o vicios en la cosa objeto de la compraventa se ve afectado parcialmente este derecho y se puede concluir que todo enajenante a título oneroso es responsable frente al adquirente de las consecuencias dañosas emergentes de los vicios redhibitorios, ya que ello se halla legislado en nuestro Código Civil.

El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.

2.3.3. Reseña histórica de vicios redhibitorios

En este trabajo he podido analizar sobre la historia de los vicios redhibitorios o vicios ocultos, más importantes que ha evolucionado en los distintos países.

Cabe recalcar que la gran influencia que tuvo el derecho romano en los distintos países que por muchas centurias fueron sus colonias y que heredaron ese derecho para luego fusionarlo con el propio para crear así su propia legislación.

Evolución histórica de los vicios redhibitorios en Roma como sabemos nuestro sistema jurídico encuentra sus raíces, al igual que en la mayoría de Latinoamérica y Europa, en el derecho romano, de esta manera es como todos estos países se encuentran dentro de lo que los juristas y doctores del derecho comparado llaman Familia Jurídica Neoromanista.

Es así, donde vemos que, en el derecho romano precisamente, se encuentra el origen de la reglamentación de la responsabilidad del vendedor por los vicios ocultos en la cosa vendida, específicamente en el edicto de los ediles curules a propósito de la venta de esclavos y animales de tiro y carga. Las acciones que les ofrecían los ediles al comprador eran dos, que estaban a elección del afectado: la actio redhibitoria como acción de resolución cuyo objeto era conseguir la restitución del precio contra la devolución de la mercancía, y la actio quanti minoris como acción de aminoración, en el caso de que el comprador quisiera conservar al esclavo, para obtener la reducción del precio y el reintegro de lo que había pagado de más. Durante el proceso evolutivo de este derecho del afectado por los vicios ocultos, la responsabilidad se extendió a la venta de cualquier tipo de cosas, obviamente que estuviesen dentro del comercio.

“Según Cicerón, la ley de las XII tablas habría permitido al comprador reclamar una indemnización del duplo al vendedor de un inmueble que había afirmado fraudulentamente, en el momento de la *venumdatio*, un contenido inexacto; la jurisprudencia habría extendido esta disposición al caso en que hubiera ocultado a sabiendas los defectos del inmueble vendido.”

Lo cierto es que después el comprador halló la forma de asegurarse de la indemnización en caso de encontrar vicios ocultos después de la compra, esto fue a través del contrato *verbis*, pues hacía prometer al vendedor que la cosa estaba exenta de cualquier tipo de defecto oculto, además de una serie de derechos que juntos conformaban la *stipulatio duplae*.

En ausencia de las estipulaciones de este tipo siempre había disputas, sobre todo cuando se trataba de ventas públicas de los esclavos y animales de carga para las labores rurales. Al ver los problemas generados por estas razones, los ediles curules, encargados de la jurisdicción al respecto, tomaron medidas en interés de los compradores.

Entre las medidas que los ediles curules tomaron se encuentran muy especiales las cuales estaban a elección del comprador afectado por la omisión del vendedor de haberle mencionado los vicios que afectaban la cosa enajenada, estas medidas eran la acción redhibitoria, que tendía a la resolución de la venta y que podía ser ejercida dentro de los seis meses siguientes después de efectuada la adquisición y consistía en que el

comprador devolvía la cosa comprada con los accesorios y los frutos, así de esta manera el vendedor debía restituir el precio con los intereses.

La segunda acción con la que contaba el comprador era la llamada aestimatoria o también conocida como quantis minoris, tenía por objeto una disminución del precio y podía ser ejercitada varias veces en la medida en que se fuesen encontrando nuevos defectos en la cosa durante un año después de efectuada la adquisición.

Evolución histórica de los vicios redhibitorios en Francia, en Francia al igual que en los demás países de corte neoromanista, los vicios ocultos fueron regulados de manera muy similar a como se venía haciendo en el derecho romano, sin embargo por razones que todos conocemos el derecho romano se vio “contaminado”, o mejor dicho mezclado con el precario derecho bárbaro, por lo que muchos de los avances a los que había llegado el derecho romano se perdieron y fueron surgiendo de nuevo poco a poco con las investigaciones de los doctos en el área jurídica o por que se dieron por sí mismos esos avances en las diferentes partes donde el derecho neoromanista se arraigó.

Es así como en Francia se vieron regulados los vicios ocultos simplemente con la indemnización o reducción en el precio de la cosa enajenada, pero no era aplicable a animales o cosas perecederas. Y en cuanto a los derechos antes mencionados se llevaban a ejecución exactamente de la misma forma

en que en roma se llevaban a cabo de las ejecuciones de acciones redhibitorias.

En Francia los vicios ocultos fueron regulados por el Código de Napoleón, sin embargo, sólo se limitaban a la compraventa y no era extensivo a las obligaciones de dar traslativas de dominio.

Evolución histórica de los vicios redhibitorios en Alemania en Alemania como sabemos de antemano durante mucho tiempo convivieron diversas tribus de bárbaros que como grupos nómadas nunca tuvieron un gran desarrollo como civilización, sin embargo y a pesar de su poco desarrollo se sabe que de alguna manera se reglamentaron los vicios ocultos, pero de manera pseudos-consuetudinaria, pues aquel que enajenaba con vicios ocultos era obligado a devolver el precio de la cosa y a entregar otra igual en buenas condiciones o simplemente se anulaba esa compraventa y al enajenante se le devolvía la cosa defectuosa y al adquirente el precio de la cosa.

Más adelante y con la mezcla de los derechos romano y el primitivo derecho bárbaro, el derecho bárbaro evolucionó en la reglamentación de este tema, mientras que el romano involucionó. Esta mezcla dio origen a una reglamentación de los vicios ocultos en el derecho bárbaro más compleja que la que tenían, y fue de alguna manera codificada en el llamado "Edicto de Teodorico"

En este Edicto, se mezclaban las formas bárbaras de ejecución de las acciones en contra del enajenante que vendía con vicios ocultos, con las romanas que eran con mucha mayor formalidad y fue por esta mezcla bárbaro-romana, que se suavizó la formalidad para hacer efectivas las acciones a favor del adquiriente, pues recordemos que en la roma antigua, si se fallaba en un ápice en la formalidad de los litigio, si es que se le puede llamar así, se perdía toda posibilidad de continuar con el juicio y por tanto se perdía el caso y el enajenante quedaba libre de responsabilidad de pagar alguna indemnización o disminuir el precio.

Evolución histórica de los vicios redhibitorios en España en España de igual manera que en Alemania y en Francia, al ser parte de las colonias dominadas por el antigua Imperio Romano, se aplicó el derecho que se aplicaba en Roma, con ciertas modificaciones, que en este caso como se conoce era el llamado derecho de gentes, pues es sabido que los romanos eran de cierta manera elitistas y sólo ellos no podían tener el mismo derecho que las colonias.

España también regulo los vicios ocultos de manera igual a la de Francia, pero como se conoce una vez que se volvieron una potencia mundial durante finales del siglo XV y todo el siglo XVI, gracia al oro sacado de las colonias de ultramar, reguló por propia cuenta los vicios ocultos con un derecho mezclado con una legislación árabe que no se pudo sacudir el derecho romano que ahí regulaba, pues como es de saberse 300 años de

dominación árabe no son fáciles de sacudirse, y más cuando se comparte de manera tan íntima un mismo territorio por 300 años.

Durante esta etapa mencionada, la regulación de los derechos redhibitorios fue únicamente diferente en que no se aplicaba a los contratos traslativos de dominio.

Evolución histórica de los vicios redhibitorios en México en el derecho mexicano encontramos que los vicios ocultos, a partir de la conquista se comenzaron a regular exactamente igual que en “la madre patria”, incluso se siguió regulando de esa manera por un tiempo después de la guerra de independencia y no fue sino hasta la promulgación del Código Civil de 1861, por mandato de Benito Juárez, en donde se regulaban ya los vicios ocultos conforme a nuestra propia legislación, obviamente con un gran influencia de España, y también de Francia, obviamente siguiendo el sistema neoromanista.

Posteriormente, se dio un nuevo Código Civil en 1870, en donde sólo se traspasó la parte que regulaba los vicios ocultos tal y como estaba regulado en el anterior código, sin modificación alguna. Ya en 1884 se promulgó un nuevo código que obedeció a la misma tendencia de simplemente traspasar la parte de los vicios ocultos, pero ya con una mayor influencia del Código Civil de Napoleón.

No fue sino hasta el Código de 1928 en donde se modificó la parte de los vicios ocultos para quedar en un estado más avanzado que el de Francia la ampliar el margen de reglamentación a todo tipo de compraventa, incluida la traslativa de dominio, siguiendo las jurisprudencias y doctrinas que se habían generado en torno al código anterior en donde sólo se limitaba a la compraventa común.

Analizando este tema he llegado a concluir con tres cosas principales.

Que los vicios ocultos no se pueden reclamar si no reúnen las características, pues de lo contrario no procedería alguna demanda que interpusiéramos por saneamiento por vicios ocultos o redhibitorios.

En la regulación de los vicios ocultos, siempre se ha privilegiado el bienestar y seguridad del patrimonio del que adquiere con vicios ocultos y de manera muy limitada al vendedor que ya sea por mala fe o por alguna omisión tenga responsabilidad por vicios ocultos.

A pesar del tiempo que ha pasado desde la caída del Imperio Romano de Occidente, hacía el año 476, ha sobrevivido de manera muy similar la regulación de los vicios ocultos a como era en aquellos tiempos del majestuoso imperio que alguna vez logro dominar el mundo conocido.

2.3.4 Características de los vicios redhibitorios

1.- Debe existir un vicio oculto: El cuál debe ser manifestado ante el bien que se va vender ya se mueble o inmueble por el vendedor y que sea difícil de detectar por parte del comprador.

2.- El vicio deberá ser grave: De tal forma que haga impropio para su uso la cosa o disminuya su utilidad tanto, que el comprador no lo habría comprado o habría pagado menos, ya que puede ser que el bien que compro lo necesitaba para negocios muy serios y muy importantes y por la mala fe del vendedor se hecho todo a dañar si hubiese sido en el caso de una casa que las paredes o el piso hubieran colapsados tiempo después.

3.- El vicio debe ser preexistente a la venta: Manifestar la parte que venderá el bien con que problemas se encuentra el bien mueble o inmueble en ese instante. Entonces para que sea procedente la acción redhibitoria es necesario que los vicios cumplan estos requisitos porque de lo contrario el comprador no obtendrá una decisión o fallo judicial a su favor.

Si en el contrato se estipula que el vendedor no estará obligado al saneamiento por vicios ocultos de la cosa, si estará obligado a responder por aquellos de los cuales tenía conocimiento y no declaro al comprador, es decir el vendedor claramente sabía que el bien estaba dañado, prendado, o enajenado o a su vez con vicios ocultos este tendrá que sanear los daños causados.

Si el vendedor conocía los vicios de la cosa y no los declaró o debía haberlos conocido por su oficio y aun a sabiendas vende la cosa por razón de su profesión u oficio, será obligado además de la disminución del precio o la restitución según el caso, a indemnizar al comprador por los perjuicios causados, en este caso y creo que existen muchos en la actualidad es en la compra y venta de los vehículos ya que puede ser que el motor estaba dando problemas pero en ese momento funcionaba perfectamente o que el vehículo este totalmente masillado de los golpes y durante un tiempo se caiga el producto. Además, en los diferentes casos de los vicios redhibitorios, los defectos que tiene la cosa son materiales, pues si el comprador conocía o estaba a la vista no podrá reclamarlos luego.

En este caso tenemos un ejemplo del comprador y podemos acotar con un caso que: es como si alguien compra una hacienda y luego pretende reclamar al vendedor que las paredes se encuentran deterioradas, cuando es algo que es observable a simple vista, y seguramente se tuvo en cuenta al fijar el precio de venta.

La acción redhibitoria prescribe en seis meses para las cosas muebles y un año para las inmuebles, en este plazo supone que, si en seis meses desde la compra no hemos exigido judicialmente el saneamiento, perdemos el derecho a exigirlo.

2.3.5 Requisitos para que proceda el saneamiento por vicios ocultos

Dentro de este capítulo podremos encontrar lo referente a los elementos que debemos reunir para poder reclamar los vicios ocultos en la cosa enajenada:

Sólo en contratos conmutativos

- Los vicios deben ser anteriores a la enajenación
- Los vicios deben ser ocultos
- Las pruebas de la anterioridad deben ser periciales

En cuanto al vendedor debe sanear la cosa de los vicios o defectos ocultos, aunque los haya ignorado y si el comprador los pidiera indemnizar los daños y perjuicios. En cuanto al comprador puede escoger entre dejar sin efecto el contrato, o exigir que se disminuya el precio al menor valor de la cosa por el vicio que la afectare.

Los vicios ocultos o redhibitorios se deben reclamar en un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la entrega de la cosa. El plazo para el ejercer la caducidad de esta acción es el de seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida si es éste un plazo de prescripción o de caducidad.

2.3.6 Limitación los vicios redhibitorios

El vicio significa defecto o falta de algo en el bien vendido; y el redhibitorio es que debe devolver, o hacer que el vendedor devuelva el dinero invertido en la cosa comprada y el comprador devolver la cosa o pedir que se le arregle.

La limitación de los vicios redhibitorios se puede dar por cuanto el vendedor renuncia al saneamiento de los vicios ocultos o redhibitorios.

El vendedor debe responde frente al comprador, por los defectos ocultos en la cosa vendida que hagan impropia para el uso destinado, o disminuya el uso.

De acuerdo al art. 1799 del Código Civil, el comprador puede pedir:

- La rescisión del contrato
- Rebaja del precio de la cosa vendida
- Que el vendedor arregle el bien dañado

El enajenante no debe responder por vicios redhibitorios si el adquirente o comprador conocía, y fue informado de los efectos que tenía el bien sometido a la venta.

La persona que enajena no debe la garantía por vicios redhibitorios si el comprador ha renunciado a ella; tampoco debe garantía si la cosa es adquirida en subasta o remate.

Si las partes establecen los límites de la garantía por vicios redhibitorios puede restringir, renunciar o ampliar dicha garantía por no estar comprometido el orden público. La renuncia carece de valor si el vendedor conocía el vicio al momento de comprarlo y no lo declara al comprador.

Los defectos de los vicios redhibitorios son defectos que puede tener una cosa que es objeto de compraventa y que no son reconocibles en el examen de la cosa en el momento de la entrega.

En general, la existencia de vicios ocultos faculta al comprador para ejercer una serie de acciones contra el vendedor. Estas acciones irán dirigidas a la reclamación de la resolución del contrato o de la modificación de sus condiciones, así como al resarcimiento de daños y perjuicios.

También el comprador tiene el derecho de hacer retomar la cosa y de exigir al vendedor que se le devuelva el precio.

Los vicios redhibitorios son los defectos ocultos de la cosa, u objeto de la venta para el dominio, uso o goce que se transmite por un título oneroso, al tiempo de la adquisición, de tal modo que disminuya el uso de ese bien y

que al haber conocido de los efectos que tiene el bien fue sometido a la venta.

Los vicios redhibitorios son los efectos que se han ocultado al momento de realizar la venta del bien mueble o inmueble; también se puede manifestar que los defectos ocultos de la cosa, que existen al tiempo de celebrar la compraventa, se le hace inútil para su uso natural o la disminución notarial de su valor.

La figura de la limitación se da la rebaja del precio en el bien, por los vicios ocultos por cuando el bien objeto de la compraventa se encuentre dañado al momento que se va a realizar la venta. Se puede dar por cuanto el vendedor no haya manifestado de los efectos que sufre el bien cosa u objeto que va a ser materia d la venta.

Son los daños físicos que se encuentra en el bien, y que no sirve para el uso natural, el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. El comprador debe tener la posesión legal y pacífica de la cosa comprada y los vicios o defectos ocultos que hubiera tenido es obligación del vendedor el saneamiento del bien que se sometido a la venta.

Estos vicios solo pueden ser determinados por los peritos que determinen la ley. Ejemplos: se compra un auto revestido con masilla y pintado para disimular desperfectos de la carrocería.

Que los vicios ocultos no se puedan ver a simple vista.

La acción redhibitoria considera a los demandantes que la presencia de un gravamen constituye un vicio que les impide el uso natural de la cosa. El comprador de un inmueble adquiere, el derecho de dominio de la cosa comprada para disponer de la cosa para el uso natural del bien.

Teniendo una hipoteca el bien u objeto de la venta no puede ser jamás un vicio oculto, ya que pueden constituir impedimentos para que el inmueble hipotecado sirva para su uso natural. Para que opere los vicios redhibitorios que debe ser grave y no puede tratarse de algo insignificante.

El vicio debe estar oculto y no puede advertirse a pesar de su revisión prudente y diligente.

El vicio debe ser anterior a la enajenación de la cosa y la carga probatoria será del adquirente sobre el vicio que existía al momento de la adquisición y si no logra probar la prueba se presume que el vicio sobrevino a la adquisición.

Por los vicios ocultos se da el saneamiento que es la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados al comprador de la cosa y se traduce en la obligación del vendedor garantizar al comprador la posesión pacífica y útil de la propiedad o derecho vendido por esto se puede dar el saneamiento por evicción y saneamiento por vicios ocultos.

UNIDAD III

2.4. EFECTOS DE LA COSA VENDIDA FRENTE A LA ACCIÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS

La denominación de “vicio” proviene del posible conocimiento que el vendedor tiene del daño o deterioro existente en el bien o cosa al momento de la tradición y que aun así continua con el trato de compraventa, en derecho esto puede considerarse un acto de “mala fe” e ilegítimo, por tanto, constituye en un vicio del contrato o de la compraventa.

Dicho vicio oculto faculta al comprador a ejercer ciertas acciones contra el comprador a causa del perjuicio causado por la tradición del bien o cosa dañada. Dependiendo de la legislación en la que se den dichos casos se establecerá la manera de proceder y de restituir al comprador por los perjuicios causados.

Una vez definido lo que es el vicio redhibitorio, procederé a exponer que acciones legales (de saneamiento o restitución) se aplican a la cosa vendida que adolece de vicios ocultos o redhibitorios, según lo que establece el Código Civil Ecuatoriano:

De manera inicial el (art. 1797 C.C.) establece que la acción redhibitoria es la que faculta al comprador a rescindir de la compra o así mismo a exigir la rebaja proporcional del precio de la cosa o bien que adolece del vicio oculto.

Partiendo de esta primera disposición de la norma con respecto a la temática, se derivan varios actos para resolver la problemática, a continuación, se expondrá que actos se darán con respecto al vicio redhibitorio en la cosa vendida:

Para calificarse como vicio oculto (art. 1798 C.C.); el daño en el bien debe existir al tiempo de la venta; que a causa de estos la cosa no sirva para su uso natural o funcione de manera imperfecta se presume por lógica que el comprador hubiese desistido de la compra de haberlos conocido; Y que dichos vicios no hayan sido manifestados por el vendedor o que no sean fácilmente reconocibles por el comprador.

2.4.1. Incidencia en la cosa vendida

Entonces al verificarse estos elementos procederé a exponer con ejemplos y fundamento legal; que sucede con el bien vendido que adolece de vicios ocultos:

2.4.1.1. La renuncia al saneamiento por vicios ocultos (art.1799 C.C.)

El vendedor no está obligado al saneamiento de los vicios ocultos de la cosa, pero si está obligado al saneamiento de los daños de los que tenía conocimiento y que existían cuando la cosa estaba en su poder. Ejemplo se vende un auto con desperfectos mecánicos significativos que no son

notorios a simple vista, el comprador tendrá derecho a exigir al vendedor la reparación de los mismos, aunque el bien ya esté en su posesión.

2.4.1.2. Acción redhibitoria a quanti minoris (art. 1800 C.C.)

Puede decirse que lo expuesto en este artículo es la base del proceder en cuanto la problemática, aquí se expone que el comprador está facultado por derecho a exigir la rescisión de la compra o la rebaja proporcional del precio a causa de los daños ocultos, como se prefiera.

Ejemplo.- Se vende maquinaria pesada con daños ocultos, el comprador podrá desistir del negocio, como también podrá pedir la rebaja del precio de dicha maquinaria de manera proporcional a lo que costaría la reparación de la misma para su uso natural sin desperfectos.

2.4.1.3. Responsabilidad del vendedor (art.1801 C.C.)

Podría decirse que la misma es una “sanción civil” para el vendedor y una “restitución” para el comprador; aquí se establece que el vendedor que tenía conocimiento de los daños ocultos y no lo manifestó al momento de la compra o la tradición (mala fe), estará obligado a la restitución o rebaja del precio y así también a la indemnización por los perjuicios causados al comprador por el bien viciado; y de desconocer el vendedor de estos vicios solo deberá restituir o rebajar al justo precio.

Ejemplo se vende un automóvil (con vicios ocultos) que será usado para transporte comercial, y este sufre un desperfecto mientras se da su uso natural, a causa de esto el vendedor deberá rebajar el precio con respecto a la justa proporción del costo de reparación y así también deberá indemnizar al comprador por el lucro (trabajo) perdido a causa del daño oculto, y de no haber conocido el vendedor dichos vicios solo deberá restituir o rebajar al justo precio.

Si la cosa viciada perece o se destruye después de perfeccionada la venta, el comprador seguirá teniendo el derecho a la rebaja del precio por los vicios, y si esta se destruye por efecto del vicio se aplicará lo establecido en la responsabilidad del comprador (art. 1801 C.C.)

2.4.1.4. Cosas compradas en conjunto (art. 1804 C.C.)

Solo se aplicará la acción redhibitoria con respecto a la cosa viciada, a menos que se demuestre que no se pudo comprar la una sin la otra, en tal caso la acción redhibitoria se aplica a ambas cosas. Ejemplo se compra un auto con un desperfecto mecánico en el motor, la responsabilidad de saneamiento por parte del vendedor será solo con respecto al motor del auto (una cosa es independiente de la otra).

Para el segundo caso; se vende un bien inmueble con un daño oculto en las tuberías de agua, a causa de dicho daño se genera un detrimento en la estructura y los muros del bien, será responsabilidad del vendedor el

saneamiento de las tuberías dañadas y así también el de la estructura del inmueble (una cosa no se puede adquirir sin la otra).

2.4.1.5. De la venta forzada (art. 1805 C.C.)

Si se da la venta de los bienes de una persona por ministerio de la ley (subasta pública, remate) la acción redhibitoria no es aplicable, pero si el comprador solicita manifiesto sobre los vicios ocultos y el “vendedor” no los menciona, se dará lugar a la acción redhibitoria y la reparación de perjuicios causados.

Ejemplo se da remate de los bienes de una persona (por tramite coactivo), dicha persona no tiene la responsabilidad ni derecho sobre las cosas o los vicios ocultos en las mismas, pero si el comprador solicita información sobre el estado de los mismo el “dueño” deberá manifestar los vicios, de lo contrario deberá solventar los perjuicios causados al comprador por la compra de la cosa en mal estado.

2.4.2. Con respecto a la prescripción de acciones y derechos, y de la subsistencia de las mismas (arts. 1806-1809 C.C.)

Las acciones redhibitorias prescriben; en 6 meses para bienes muebles y 1 año para bienes inmuebles; el tiempo se cuenta desde la entrega real (tradición). Aunque la acción redhibitoria ya haya prescrito, subsiste todavía

el derecho del comprador a la indemnización de perjuicios y a la justa rebaja del precio.

Los vicios ocultos que no se acoplen a lo establecido en (art.1798, N° 2 C.C.), solo facultaran al comprador el derecho de la rebaja de precio, mas no el de la rescisión del contrato.

Se da una excepción especial de la prescripción de acciones de rebaja del precio con respecto a los bienes o cosas que se enmarquen en lo establecido en los (arts. 1798 y 1808 C.C.), para dichos bienes la prescripción de la acción de rebaja del precio será de: 1 año para bienes muebles y 18 meses para bienes inmuebles.

2.4.3. Daños evidentes de la cosa vendida

Se conocen como daños evidentes los que sin la necesidad de la opinión de un experto en la materia, serlo o tener su oficio o profesión dedicada a dicho tema, los daños son incuestionables o indiscutibles, pues saltan a la vista normal del ojo humano.

Cuando el comprador se da cuenta por obvias razones del o los daños del bien que adquirió como, por ejemplo:

- Comprar un vehículo sin motor, pues, sin la necesidad de ser mecánico o experto en autos, por lógica se conoce que dicho bien

mueble no podrá ser utilizado de la manera que se supone debería serlo; así como también,

- Comprar una computadora la cual tenga totalmente destruida la pantalla, y ralladuras en el hardware por presumibles golpes, naturalmente se va a esperar daños en la parte interna o software de la computadora, y no solo eso, pues una computadora para poder funcionar debe poderse ver lo q está en la pantalla.
- Comprar un caballo ciego
- Comprar una heredad expuesta a inundaciones
- Comprar una casa vieja
- Comprar una construcción con evidente estructura en mal estado.

Es por esto que cuando a sabiendas de estos daños que imposibilitan o limitan el uso normal de las cosas, el comprador nunca hubiese comprado el bien, o por lo menos lo habría hecho por un precio inferior al que estando en buenas condiciones de uso pagaría.

2.4.4. Daños no evidentes de la cosa vendida en los vicios redhibitorios

Primeramente, hay que entender que significa redhibitorios; menciona que es una acción por la cual un comprador tiene la obligación de pedir nulidad de una venta y además obligar al vendedor a que vuelva a quedarse con el objeto, si este tiene un vicio redhibitorio. Así, por ejemplo cuando un animal tiene un vicio oculto (que pudiere estar enfermo) puede pedirse la nulidad del contrato.

Un vicio oculto se refiere a posibles defectos que puede tener una cosa que haya sido objeto de compraventa y que no puedan ser reconocidos al momento de su entrega. Puntualizado lo que significa redhibitorios, pasamos a los daños no evidentes de la cosa en vicios redhibitorios.

En la rama del derecho, el objeto de una relación jurídica, que pueda ser un bien, o una obligación, en la que puedan intervenir personas, siendo estos sujetos de la relación. La cosa que se vende es aquella sobre la que recae la obligación del vendedor. Las Cosas vendidas empeoran derechos reales (por ejemplo, una propiedad) Siendo así que la cosa puede ser objeto de posesión, siendo el hecho basado en la importancia jurídica.

De las cosas vendidas que puedan existir, hay varias que pueden ser objeto de apropiación, pudiendo ser de propiedad de alguien, por ejemplo, un mueble o un automóvil; o bien un inmueble, como una casa o un terreno.

Además, aquellas cosas de que la propiedad sea adquirida por alguna persona, sea esta por personas particulares obtienen el nombre de bienes, existen varias cosas que por disposiciones de las leyes no son objeto de apropiación y se hallan fuera del comercio.

Quien transmitiere la cosa sea a título oneroso, o sea este vendedor o cedente se obliga a garantizar dicha legitimidad del derecho al que es transmitido.

Según Miguel Ángel Pangrazio en el Código Civil Paraguayo; Pangrazio Miguel Ángel, Código Civil Comentado, Libro Cuarto, Intercontinental Editora, Asunción - Paraguay, 1990. La evicción significa privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior o contemporáneo a la adquisición."

Un concepto que se puede dar, es una confusión o pérdida que sufre dicho adquirente del bien o del derecho real, por vicios de derechos que son ignorados, en virtud del fallo judicial la palabra evicción viene del latín "evincere" que significa vencer en juicio y consiste en la privación que se hace al comprador por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra de todo, o parte, de la cosa comprada. Por lo tanto, el saneamiento por evicción es aquella en el que el vendedor tiene la obligación de reparar al comprador si se priva de la cosa que se compra, por sentencia y en eficacia de un derecho anterior a la compra.

UNIDAD IV

2.5 EFECTOS QUE PRODUCEN LA ACCIÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Para poder establecer en qué consisten los efectos que producen la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa estableceré las diferentes conceptualizaciones pertinentes.

Borja Soriano establece “Los defectos o vicios ocultos, también llamados vicios redhibitorios son, en derecho, las imperfecciones indetectables que puede tener una cosa que es objeto de compraventa y que no son reconocibles en el examen de la cosa en el momento de la entrega”. Borja Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones, 16ava Edición, México Porrúa, 1998, pág. 520.

Cuando dos personas adquieren una cosa, debe entenderse que tenían conocimiento su estado aparente y las cualidades que normalmente tienen las cosas de su especie y calidad.

Dentro de las obligaciones del vendedor en el contrato de compraventa, está la obligación de saneamiento por vicios redhibitorios también llamados vicios ocultos de la cosa; entonces cuando una cosa vendida presenta vicios redhibitorios el comprador tiene la facultad de iniciar una acción redhibitoria, que es la denominada por el artículo 1797 del Código Civil así:

Es por ello que se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.

Un vicio oculto en una compraventa de cualquier objeto entre particulares es una imperfección que no podía ser percibida a simple vista.

Es así que mediante la acción redhibitoria o quanti minoris el comprador ocasiona efectos sobre la compraventa que son:

- Pedir que se dé por terminado el contrato o la rescisión de la venta.
- Se rebaje el precio de la cosa vendida por los vicios ocultos los mismos que pueden ser mueble o inmueble.

Estos efectos se los puede encontrar en el art. 1800 del Código Civil. Pero se deberá tomar en cuenta en la acción de rebaja de precio el código civil expresa “que si los vicios no son de importancia del numeral 2 del art. 1798 no tendrá derecho el comprador a la rescisión de la venta, por lo contrario, únicamente a la rebaja del precio”

Con esta acción redhibitoria se desea proteger intereses del comprador de la cosa vendida la misma que será garantizada por el vendedor, si se percata que existen vicios que no se veían el cual impida el normal funcionamiento de la cosa comprada.

Pero se debe recalcar que para que un vicio sea redhibitorio debe llenar los siguientes requisitos:

- Haber existido los vicios al tiempo de la venta, es decir, que no se generaron después de esta, sino que al momento del contrato ya estaban presentes.
- Que afecten el funcionamiento de la cosa vendida, tanto que si el comprador los hubiese conocido no hubiere comprado la cosa o hubiese pagado menos por ella.
- No haber sido manifestados por el vendedor, y ser difíciles de detectar por parte del comprador.

Para que sea de validez completa la acción redhibitoria es necesario que los vicios cumplan estos requisitos debido a que de lo contrario el comprador no obtendrá una decisión judicial a su favor. Si en el contrato se estipula que el vendedor no estará obligado a reparar por vicios ocultos de la cosa, si tendrá el deber objetivo de responder por aquellas que tenía pleno conocimiento y no lo expreso al comprador.

Si el vendedor tenia pleno conocimiento de varios vicios de la cosa y no los supo manifestar o por lo contrario desconocía, pero debió haberlo conocido de oficio y aun así conociendo tendrá la obligación además bajarle el precio convenido indemnizar por problemas causados.

Debemos tener en cuenta que la acción redhibitoria prescribe según lo establece el Código Civil en el artículo 1806 “En seis meses prescribe la acción para las cosas muebles y un año para las inmuebles, esto se contabilizara desde el momento de la entrega real.”

Cabe recalcar que los efectos que se producen en la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa es de gran importancia debido a que se producen efectos de acuerdo a la modalidad que se suscitan los vicios los mismos que permiten que no existan irregularidades tanto cumpliendo obligaciones del vendedor como del comprador al momento de una compra sea cual fuera el producto.

2.5.1. Rescisión del contrato de compraventa por evento de vicios redhibitorios

La rescisión hace referencia al negocio jurídico y quiere decir dejar sin efecto, un negocio un contrato o un acto jurídico, es también la nulidad o acción de nulidad de los actos o contrato realizados en el ámbito legal. El término latino es “rescindere” y nos dice que es dejar sin efecto un contrato o una obligación.

Cuando hablamos de estos vicios son redhibitorios o también conocidos como vicios ocultos y es una manera en que el uso natural de la cosa se encuentre afectado, ya que el bien mueble o inmueble tiene que estar siempre sujeto a su uso natural.

Entonces estos vicios son o se dan cuando este uso de la cosa no cumple con su destino final o se puede decir también “fallas físicas del bien” como por ejemplo un vehículo dañado tomando en cuenta en este ejemplo que la persona que lo compro a simple vista pensó que estaba en buenas condiciones pero al pasar algunos días se dio cuenta que la parte mecánica se encontraba mal, entonces él puede pedir la nulidad de contrato o lo que estamos narrando su respectiva rescisión de ese contrato como devolución o un juicio por vicio redhibitorio.

Si la persona que vendió el bien no tuvo conocimiento que su bien se encontraba en malas condiciones no está directamente obligado a cancelar o a devolver por los vicios ocultos; por no poseer conocimiento de ellos o de cómo se encontraba la cosa, pero si tiene que responder y devolver o cancelar a la persona que compro, toda la suma por aquellos vicios que el sí sabía que tenía la cosa “las fallas” por no haber dicho o participado a la persona que compro.

Art. 1800 Código Civil: “Acción redhibitoria o quanti minoris. Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere.”

Primero tenemos que saber que la acción redhibitoria es la solicitud de anular el acto jurídico por haber recibido un bien con vicios.

Quanti minoris quiere decir también que es una acción de la persona que contrata o compra, para pedir de manera o vía judicial que se modifique el acto oneroso por haberlo recibido con vicios. La persona que compra puede ver según mejor le parece la nulidad de ese contrato o que el vendedor rebaje el precio por haberla vendido así, es un derecho que el comprador tiene.

Art. 1801 Código Civil: “Responsabilidad del vendedor. Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, estará obligado no sólo a la restitución o rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios. Pero si el vendedor no conocía los vicios, ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo estará obligado a la restitución o rebaja del precio.”

Como podemos darnos cuenta en este artículo nos dice claramente que si la persona que vende si sabía que tenía esos vicios y no dijo nada al momento de realizar el contrato, este está obligado a más de restitución y rebaja el precio también a indemnizar al comprador todos los perjuicios causados.

Pero también dice que si el vendedor no sabía todas las fallas que la cosa posee no indemniza solo tiene la obligación de restituir u obviamente su rebaja de precios.

Art. 1802 Código Civil: “Pérdida de la cosa viciosa. Si la cosa viciosa ha perecido después de perfeccionado el contrato de venta, no por eso perderá el comprador el derecho que hubiere tenido a la rebaja del precio, aunque la cosa haya perecido en su poder y por su culpa.”

Si después de firmar el contrato de compraventa la cosa ha perecido, no es excusa para que el comprador pierda su derecho que tenía, en que el vendedor le rebaje el precio aun así sea culpa del comprador haya perecido el bien en su poder o por culpa de el mismo, no deja de tener el derecho de rebaja de precio.

Art. 1803 Código Civil: “Vicios redhibitorios contractuales. Las partes pueden, por el contrato, hacer redhibitorios los vicios que naturalmente no lo son.”

2.5.2 Devolución de la cosa vendida por efecto del vicio redhibitorio

En nuestro Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1.797 nos dice que la Acción Redhibitoria, “Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio, por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.” (Civil, 2011, pág. 288), de esta manera el vendedor está obligado al saneamiento al comprador por los vicios ocultos de la cosa ya que estos al momento de su adquisición no se notaron a la visa ya que el comprador no conocía de los defectos que esta tenía oculta de esta manera surge una

compra y venta entre particulares, hablar de saneamiento esta pretende amparar al comprador de la posesión pacífica de dicho bien adquirido y de esta manera el vendedor responde por los vicios ocultos dando paso a la acción redhibitoria.

Por otro lado, el artículo 198 del mismo cuerpo legal nos habla sobre el requisito que se deben reunir para que se dé un vicio redhibitorio;

1. Haber existido al tiempo de la venta.
2. Ser tales que por ellos la cosa medida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que, conociéndolos el comprador, no la hubiere comprado.
3. No haberlos manifestado el vendedor y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

De tal manera se debe reunir todos estos requisitos para que los vicios redhibitorios se den, de lo contrario esto no se podrá dar, además estas no deben estar a la vista del comprador y el daño debe ser tan grave que la cosa adquirida no pueda utilizarse por otro lado se debe recalcar que los vicios redhibitorios se extinguen a los seis meses desde que se entregó la

cosa es así que dentro de estos seis meses no pedimos judicialmente el saneamiento de la cosa se pierde el derecho al reclamo.

Por otro lado, el artículo 1.779 del Código Civil Ecuatoriano nos dice que “Si se ha estipulado que el vendedor no está obligado al saneamiento por los vicios ocultos de la cosa estará, sin embargo, obligado a sanear aquellos de que tuvo conocimiento y de que no dio noticia al comprador.”

También se puede demostrar que el vendedor actuó de la mala fe en la venta y de esta manera el comprador reclamará los daños y perjuicios que la compra le causó, pero es mejor que la pérdida de la cosa se dé por sentencia firme para ello el vendedor demandado podrá solicitar dentro del término que la ley le faculta para contestar previamente a la demanda, pero el hecho de que el vendedor conocía o no de los vicios ocultos esto queda a criterio del juez debiendo así comprobarse a ciencia cierta de lo ya manifestado por el comprador, por otro lado el comprador perjudicado en este caso podrá escoger si exige o no el cumplimiento de la obligación pidiendo la reparación de daños y perjuicios y abandonando dicha acción sin hacerse responsable de terceros adquirientes de la cosa.

De esta manera se puede decir que los vicios redhibitorios se aplican para los contratos onerosos de compraventa para aquellos objetos que tienen defectos ocultos en la cual no se puede ver lo que está oculto y que después de cierto tiempo esto va causar un daño a la cosa y sin poder utilizarlo dejándolo inservible dejemos bien claro que este tipo de reclamos no opera

para los derechos intelectuales ya que no se tratan de cosas materiales como puede ser una energía.

En muchos casos los defectos que tienen las cosas que comprometen la utilidad de la cosa generan una obligación al vendedor para con el comprador esto permite que ninguna de las dos partes salga perjudicada si no hacer cumplir con lo que dispone y esta normado en la ley.

Debo expresar que en muchos casos se ha dado que por no demostrarse los defectos que tiene la cosa se los compradores han perdido dinero y tiempo, pero además se debe tener en consideración el dialogo entre los partes contratantes, llegar a un acuerdo adecuado.

Todo lo ante dicho es muy importante ya que por medio de este procedimiento el comprador hará valer sus derechos que la misma ley le faculta exigir para que no pierda lo que gasto por el bien que adquirió o de otra manera que le den un precio justo por algo que ya no tiene el mismo precio de un bien que está en perfectas condiciones de uso, el pago convenido entre las dos partes se deberá efectuar en el tiempo y lugar ya estipulados con la autorización del juez para el efecto o que el vendedor le repare los daños que le causo y retirándose del contrato.

En muchos casos se da que una persona saco un vehículo a crédito y está atrasado en los pagos en este sentido el vendedor a causa de los vicios redhibitorios del bien podrá solicitar que se descuenten del pago de la mora

y dale la diferencia al comprador, pero si esto no se da el comprador tienen derecho a pedir de tal manera también los pagos ya efectuados de dicho bien que adquiere por concepto de la compraventa que de algún modo le causó un perjuicio económico.

CAPÍTULO III

3. MARCO METODOLÓGICO

3.1. HIPÓTESIS GENERAL

¿Es relevante determinar a través de un análisis jurídico como la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa incide en la cosa vendida, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero 2015 - junio 2015?

3.2. VARIABLES

1.2.1. Variable Independiente

La acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa

1.2.2. Variable dependiente

La cosa vendida

3.2.3 Operacionalización de las variables

Variable independiente: La acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa.

CUADRO No. 1. Operacionalización de la variable independiente

VARIABLE INDEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
La acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa.	Código Civil, artículo 1797: “Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio, por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.”	Derecho Civil Obligaciones y contratos	Compraventa	Entrevista Encuesta

Fuente: Operacionalización de las variables

Elaborado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Variable Dependiente: La cosa vendida

CUADRO No. 2. Operacionalización de la variable dependiente

VARIABLE DEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
La cosa vendida	Código Civil, artículo 1732: Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero.”	Derecho Civil Obligaciones y contratos	Compraventa civil	Entrevista Encuesta

Fuente: Operacionalización de las variables

Elaborado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

3.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

Acción de vicios redhibitorios: Código Civil, artículo 1797: “Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio, por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.”

Compraventa: Código Civil, artículo 1732: “Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.”

Contrato. “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 DEL ECUADOR, 2013, Artículo 1454)

Propiedad: “Derecho o facultad de disponer de una cosa, con exclusión del ajeno arbitrio, y de reclamar la devolución de ella si está en poder de otro.” (DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Edit. Castell, Madrid, 20011, Pág. 1779)

Tradicción: Código Civil, artículo 700: “La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio...”

Uso natural: Código Civil, artículo 1798: “Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 2.-Ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que, conociéndolos el comprador, no la hubiere comprado, o la hubiera comprado a mucho menos precio.

3.4. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

Modalidad básica de la investigación

El enfoque de la presente investigación es cualitativo y cuantitativo. Cualitativo porque en primer término interpreta, analiza la situación de la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa.

Y cuantitativo porque se aplicará procesos estadísticos que permitan verificar la hipótesis planteada en relación a la figura jurídica.

3.5 TIPO DE INVESTIGACIÓN

Documental bibliográfica. - La investigación se realizará apoyándose en fuentes bibliográfica, hemerográfica y archivística; la primera se basa en la

consulta de libros de primera instancia y segunda, estrictamente pegados a la Ley, la segunda en artículos o ensayos de revistas y periódicos, y la tercera en documentos que se encuentran en los archivos, como cartas, oficios, circulares, expedientes y direcciones electrónicas.

De Campo.- Se investigó en el lugar de los hechos, es decir el contacto directo del investigador con la realidad de los Jueces de la Unidad Judicial Civil, donde se aplicó la entrevista. Al mismo tiempo se contactó a 138 Abogados especialistas en Derecho Civil, a quienes se aplicó las encuestas.

3.6. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

Inductivo.- Porque analizaremos otros factores como por ejemplo la revisión casuística

Deductivo.- Porque detallaremos toda la estructura determinada en la Constitución.

Analítico.- Sintético.- Porque este método hizo posible la comprensión de todo hecho, fenómeno, idea, caso.

Histórico.- Lógico.- Porque analicé científicamente los hechos, ideas del pasado comparándolo con hechos actuales.

Descriptivo.- Sistémico.- Porque fue una observación actual de los fenómenos y casos, procurando la interpretación racional.

Método Dialectico.- Que permite la confirmación de ideas en base a una hipótesis.

Fenomenológico.- Realiza el estudio de hechos como han sucedido sin tintes subjetivos ni prejuicios.

Estudio del caso.- A través del análisis de casos particulares se podrá evidenciar invalidez de la norma jurídica y la consecuencia de la dinámica social.

Comparado.- Identificar ordenamientos jurídicos de diferentes Estados; que puedan contribuir al entendimiento.

3.7. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.7.1. Población

La población implicada en la presente investigación está constituida por los siguientes involucrados: 5 Jueces de la Unidad Judicial Civil y 318 Abogados expertos en derecho civil.

CUADRO No. 3. Población

POBLACIÓN:	NÚMERO
Jueces de la Unidad Judicial Civil	5
Abogados expertos en Derecho Civil	1.560
Total	1.565

Elaborado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

3.7.2 Muestra

La población y la muestra no tienen otro fin que ayudarnos a identificar las personas o los actores reales que serán parte de la investigación o los que aportarán con sus conocimientos en la elaboración de la misma, conocimientos que los encontraremos luego de determinar la cantidad de persona y cuáles van a ser los entrevistados o encuestados, para poder extraer sus conocimientos.

Motivo por el cual he determinado la muestra de la siguiente manera:

N= Tamaño de la población

e= Margen de error 0.5%

n= Tamaño de la muestra

$$n = \frac{N}{1 + N - 1 e^2}$$

$$n = \frac{1,565}{1 + 1565 - 1 0.05^2}$$

$$n = \frac{1,565}{1 + 1565 - 1 0.0025}$$

$$n = \frac{1565}{1 + 3.91}$$

$$n = \frac{1,565}{4,91}$$

n = 318 Muestra

He establecido que la muestra poblacional se encuentra conformada por 318 profesionales del Derecho, a los que se ha procedido a aplicar las encuestas con el fin de obtener los datos para la presente investigación.

3.8. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

La Entrevista

La entrevista se dirigirá a conocer la opinión de los Jueces de la Unidad Judicial Civil.

Las Encuesta

Las encuestas serán aplicadas a 318 Abogados que se especializan en derecho civil.

3.9. INSTRUMENTOS

Cuestionario de entrevistas.

Cuestionario de encuestas.

3.10. TÉCNICAS DE PROCEDIMIENTO, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Para el procesamiento, análisis y discusión de resultados se utilizarán técnicas estadísticas y lógicas. La interpretación de los datos se lo realizará

a través de la inducción, el análisis y la síntesis, para lo cual se tomará en cuenta la información recabada.

ENTREVISTA DIRIGIDA A: Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón
Riobamba

1. ¿Qué es para usted la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa?

JUEZ 1: La nulidad de la vena que resuelve el contrato

JUEZ 2: Daños ocultos del bien vendido que produce la nulidad

JUEZ 3: Nulidad del contrato

JUEZ 4: Es la facultad del comprador para rescindir el contrato

JUEZ 5: Nulidad del contrato por daños ocultos

2. En su criterio: la acción de vicios redhibitorios, se establece demostrando que el bien comprado no sirve para su uso natural.

JUEZ 1: Si, es cuando se disminuye o limita el uso

JUEZ 2: Cuando el bien no puede ser utilizado para su uso diario

JUEZ 3: Sí cuando la cosa no puede ser utilizada

JUEZ 4: Si

JUEZ 5: Sí de esta manera se demuestra los vicios ocultos

3. Considera que: la acción de vicios redhibitorios incide en la cosa vendida.

JUEZ 1: Si

JUEZ 2: Si incide en la cosa vendida

JUEZ 3: Si incide en la cosa vendida

JUEZ 4: Si incide

JUEZ 5: Si la incide

4. Cree que la rescisión del contrato, rebaja o arreglo de la cosa vendida, incide en la situación jurídica de la cosa vendida.

JUEZ 1: La rebaja

JUEZ 2: Si porque se arregla la cosa vendida

JUEZ 3: Si proporcionalmente

JUEZ 4: Si

JUEZ 5: Si

5. Considera que, la acción de vicios redhibitorios garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa.

JUEZ 1: Si

JUEZ 2: Si garantiza

JUEZ 3: Si

JUEZ 4: Si garantiza

JUEZ 5: Si

ENCUESTA DIRIGIDA A: Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil.

1. ¿Conoce usted lo que es la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa?

CUADRO No. 4. Acción de vicios redhibitorios

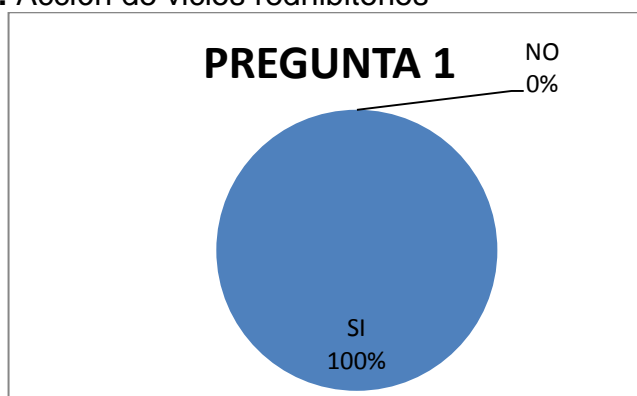
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	318	100%
NO	0	0%
Total	318	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Tabulación de Resultados:

GRÁFICO No. 1. Acción de vicios redhibitorios



Realizado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Interpretación de resultados:

El 100% de los 318 Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, indican que: conocen lo que es la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa.

2. ¿Considera usted que la acción de vicios redhibitorios, se establece demostrando que el bien comprado no sirve para su uso natural?

CUADRO No. 5. Acción de vicios redhibitorios establece el bien comprado

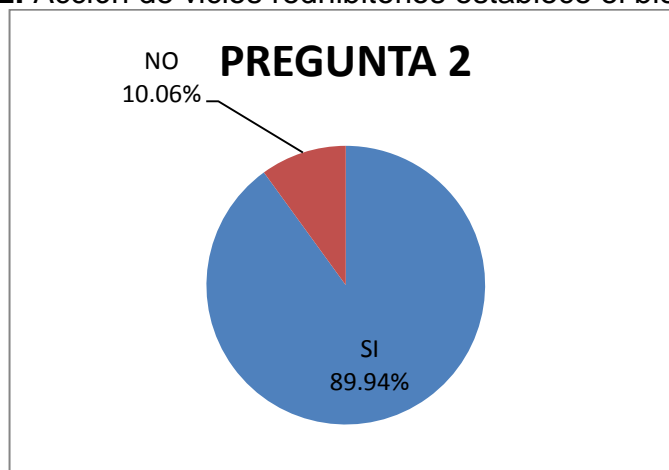
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	286	89.94%
NO	32	10.06%
Total	10	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Tabulación de Resultados:

GRÁFICO No. 2. Acción de vicios redhibitorios establece el bien comprado.



Realizado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Interpretación de resultados:

El 89.94% de los 318 Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, indican que: la acción de vicios redhibitorios, se establece demostrando que el bien comprado no sirve para su uso natural.

3.- En su criterio: la acción de vicios redhibitorios incidenta la cosa vendida.

CUADRO No. 6. Acción de vicios redhibitorios en la cosa vendida

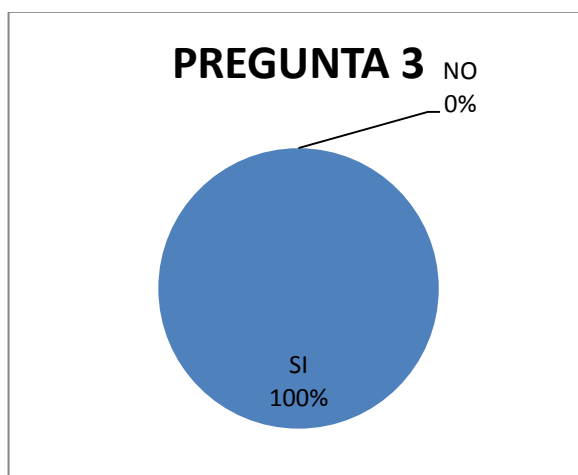
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	318	100%
NO	0	0%
Total	318	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Tabulación de Resultados:

GRÁFICO No. 3. Acción de vicios redhibitorios en la cosa vendida



Realizado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Interpretación de resultados:

El 100% de los 318 Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, indican que: la acción de vicios redhibitorios si incidenta la cosa vendida.

4.- Cree que: la rescisión del contrato, rebaja o arreglo de la cosa vendida, incidentan la situación jurídica de la cosa vendida.

CUADRO No. 7. La rescisión del contrato, rebaja o arreglo de la cosa vendida, incidentan su situación jurídica

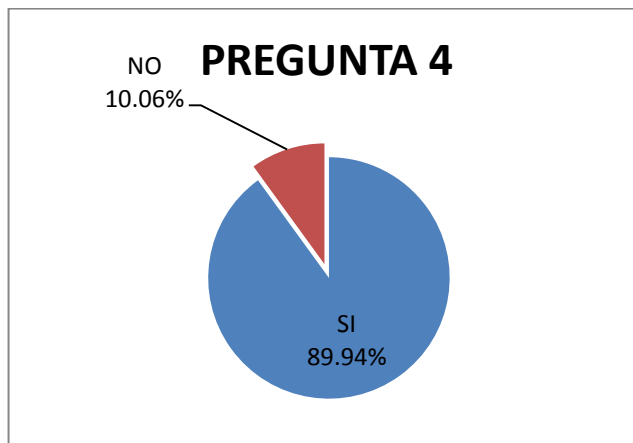
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	286	89.94%
NO	32	10.06%
Total	10	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Tabulación de Resultados:

GRÁFICO No. 4. La rescisión del contrato, rebaja o arreglo de la cosa vendida, incidentan su situación jurídica



Realizado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Interpretación de resultados:

El 89.94% de los 318 Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, indican que: la rescisión del contrato, rebaja o arreglo de la cosa vendida, si incidentan la situación jurídica de la cosa vendida.

5.- Estima usted que la acción de vicios redhibitorios garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa.

CUADRO No. 8. Acción de vicios redhibitorios garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa

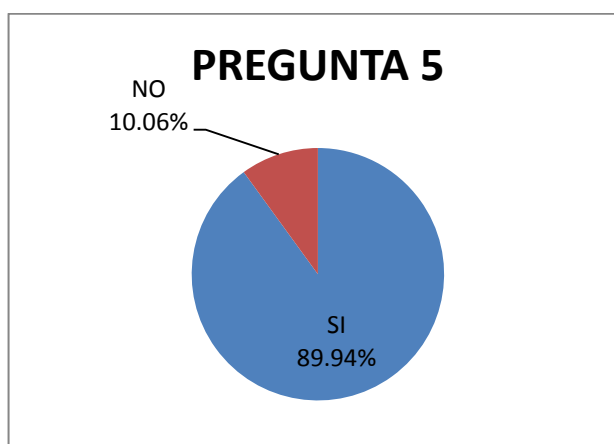
RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	286	89.94%
NO	32	10.06%
Total	318	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Tabulación de Resultados:

GRÁFICO No. 5. Acción de vicios redhibitorios garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa



Realizado por: Jonathan Patricio Ocaña Ocaña

Interpretación de resultados:

El 89.94% de los 318 Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, indican que: la acción de vicios redhibitorios si garantiza los derechos de las partes contratantes de la compraventa.

3.11 COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

¿Es relevante determinar a través de un análisis jurídico como la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa incide en la cosa vendida, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero 2015 - junio 2015?

Respuesta: Luego de haber podido realizado el presente trabajo investigativo se desprende del mismo que, si fue relevante haber podido determinar a través del análisis jurídico desarrollado que la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa incide en la cosa vendida, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el período enero 2015 - junio 2015.

Ya que se pudo constatar que la acción de vicios redhibitorios se establece demostrando que el bien adquirido no sirve para su uso natural es decir dicha acción si causa una incidencia en la cosa que se adquiere.

Consiguientemente debo acotar que todo aquel que transfiere el dominio de una cosa sea este un bien mueble o inmueble debe garantizar el estado y la condición en la que se encuentra el bien que va ser objeto de venta; ya que de no manifestar tal condición, estaría incidentando el bien que se transfiere al comprador.

CAPÍTULO IV

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 CONCLUSIONES

Como conclusiones de los artículos y el tema analizado puedo señalar lo siguiente:

- Que todo enajenante a título oneroso es responsable frente al adquirente, por la tradición de un bien en malas condiciones, ya que los mismos no se podían ver al momento de la entrega del bien.
- Que la acción redhibitoria tiene como finalidad, conferir derechos y responsabilidades correspondientes tanto al vendedor como al comprador, principalmente estas operan en defensa del comprador, puesto que en este caso puede considerársele como la parte vulnerable ya que el mismo desconocía el estado y las circunstancias actuales del bien adquirido.
- El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tenga el bien vendido por este; pero no será responsable de los defectos que se encontraban a simple vista y que el comprador debía conocerlos sin la necesidad de ser un experto en la materia.

- Para que proceda la reedificación, debe existir un vicio en el bien que se adquirido.

4.2 RECOMENDACIONES

- A fin de poder evitar el comedimiento de una injusticia en contra del comprador; el vendedor al momento de la tradición del bien, tiene la obligación de manifestar si el bien que está enajenando; presenta, o no, un vicio oculto del cual adolece dicho bien.
- Que los administradores de justicia en sentencia determinen si existió mala fe por parte de los vendedores o de sus compradores y que dicha acción redhibitoria surta efectos legales en beneficio de la víctima.
- Las personas antes de recibir el bien adquirido, deben cerciorarse y verificar que el bien que están adquiriendo se encuentre en perfectas condiciones tanto de funcionamiento como de uso.
- Y como recomendación final sería que; la comprobación de que existe o no un vicio oculto en el bien adquirido; debe ser realizada por un perito debidamente acreditado y calificado por el Consejo de la Judicatura.

5.7. BIBLIOGRAFIA

5.7.1 Bibliografía Básica

- Constitución de la República del Ecuador 2008.
- Código Civil Ecuatoriano.
- Código de Comercio.
- Ley de Compañías del Ecuador.

5.7.2. Bibliografía Complementaria

- Borja Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones, 16ava Edición, México Porrúa, 1998, pág. 520.
- Cabanellas de Torres Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Heliasta, 2011.
- Claro Solar Luis, Curso de Derecho Civil Chileno Comparado, Volumen V, Editorial Nacimiento, Santiago de Chile, 1989, pág. 7.
- Diccionario de la Lengua Española Edit. Everest S.A., Madrid España, 2011 pág. 1779.

- Diccionario Ruy Díaz de Ciencias Jurídicas y Sociales, Séptima Edición, Buenos Aires, Editorial Ruy Díaz, (pág. 805)
- Dr. Manuel Osorio Diccionario Jurídico, Editorial Heliasta S.R.L, Buenos Aires - Argentina, 1994 (pág. 779).
- Dr. Luis Vargas Hinostroza, Práctica Forense, Tomo I, Editorial Pudeleco Editores S.A, Quito, Ecuador 2006 (pág. 291)
- Larrea Holguín, Juan, Manual Elemental de Derecho Civil. Editorial Corporación de Estudios y Publicaciones. 2005. Volumen IV. Quito. Ecuador.
- Miguel Ángel Pangrazio, Código Civil Comentado, Libro Cuarto, Intercontinental Editora, Asunción - Paraguay, 1990
- Ossorio Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.
- Valdivieso Bermeo Carlos, Tratado de las Obligaciones y Contratos, Libro Cuarto del Código Civil, 2005, Editorial Grafimundo, Pág. 43.