



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**

**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE DERECHO**

*PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
ABOGADO DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR*

**TÍTULO:**

**“EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN EN LOS CONTRATOS DE  
COMPRAVENTA EN EL ECUADOR.”**

Tesis previa a la obtención del título de Abogado de los tribunales y juzgados de la república del Ecuador.

**AUTORA:**

**ADRIANA STEFANIA SAMPEDRO VÁSCONEZ**

**TUTOR**

**MSC GEOVANNY MENDOZA ANDRAMUÑO**

**Riobamba – Ecuador**

**2017**

1.2 Página de revisión del tribunal

HOJA DE CALIFICACIÓN



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

TEMA

**“El saneamiento por evicción en los contratos de compraventa en el Ecuador.” 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

TUTOR  
Dr. Geovanny Mendoza

10

Calificación

Firma

MIEMBRO 1  
Dr. Walter Parra

10

Calificación

Firma

MIEMBRO 2  
Dr. Víctor Huilca

8.5

Calificación

Firma

NOTA FINAL:

9.5

### **1.3 Autorización del tutor**

**MSC GEOVANNY MENDOZA ANDRAMUÑO**

CATEDRÁTICO DE LA CARRERA DE DERECHO, FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS, DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

#### **CERTIFICO:**

Haber asesorado y revisado detenidamente y minuciosamente durante todo su desarrollo, el proyecto final de investigación titulado: “El saneamiento por evicción en los contratos de compraventa en el Ecuador.” Realizada por Adriana Stefania Sampedro Vásquez, por lo tanto autorizo proseguir los trámites legales para su presentación.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name of the tutor.

**MSC GEOVANNY MENDOZA ANDRAMUÑO**

**TUTOR**

## 1.4 Autoría

### DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Adriana Stefania Sampedro Vásconez C.C: 0604653170, declaro que soy responsable de las ideas, doctrinas, resultados y propuestas expuestas en el presente trabajo de investigación y los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Adriana Sampedro', with a horizontal line underneath.

Adriana Stefania Sampedro Vásconez

C.C: 0604653170

## 1.5 Agradecimiento

El presente trabajo de tesis primeramente me gustaría agradecerle a Dios por bendecirme para llegar hasta donde he llegado, porque hizo realidad este sueño anhelado y por darme la oportunidad de disfrutar y poder gozar la vida que me da día a día.

Agradezco también a mi madre ya que estuvo en los días más difíciles como estudiante.

No ha sido nada sencillo el camino hasta ahora, pero gracias a sus aportes, a su amor, a su inmensa bondad, y apoyo, lo complicado de lograr esta meta se ha notado menos. Les agradezco y hago presente mi gran afecto hacia ustedes mi hermosa familia.

También me gustaría agradecer a mis docentes durante toda mi carrera profesional porque todos han aportado con un granito de arena a mi formación. Me enseñaron a valorar los estudios y a superarme cada día.

De igual manera a mi tutor de tesis el Dr. Geovanny Mendoza por su visión crítica, por su actitud de profesión como docente por sus consejos que ayudaron a formarme como persona.



Adriana Stefania Sampedro Vásquez

C.C: 0604653170

## 1.6 Dedicatoria

Con el firme propósito de aportar nuevas ideas y conseguir en la vida grandes satisfacciones.

Dedico esta tesis con mucho cariño a ti Dios todo poderoso que con tu amor y tu bondad, me permites sonreír ante todos mis logros que son resultado de tu ayuda, a mi madre Marcita, pilar fundamental , gracias por estar presente no solo en esta etapa tan importante en mi vida sino en todo momento ofreciéndome lo mejor y buscando lo mejor para mí, a mi padre Jonh que está en el reino de los cielos quien sembró en mi la semilla de la superación, a mi abuelito Amadito segundo padre en mi vida quien me inspiro a pensar en grande y cumplir todas las metas y sueños, a mi hermano Juan Xavier ejemplo a seguir amigo y consejero, a mi amado hijo Adrián Yadiel fuente de inspiración para cumplir mis metas, y a mi esposo Daniel quien estuvo de la mano hasta llegar a culminar esta carrera.



Adriana Stefania Sampedro Vásquez

C.C: 0604653170

## **1.7 Índice**

1.2	Página de revisión del tribunal.....	2
1.3	Autorización del tutor .....	3
1.4	Autoría .....	4
1.5	Agradecimiento.....	5
1.6	Dedicatoria .....	6
1.7	Índice .....	7
1.8	Resumen .....	8
1.9	Abstract .....	9
2.	Introducción .....	10
4.	Justificación .....	13
5.	Objetivos .....	13
5.1	Objetivo general.....	13
5.2	Objetivos específicos.....	13
6.	Marco Teórico .....	14
6.1	Estado del arte .....	14
6.2	Aspectos teóricos .....	15
7.	Metodología .....	34
8.	Resultados y discusión .....	37
9.	Conclusiones y recomendaciones .....	38
10.	Materiales de referencia .....	39

## **1.8 Resumen**

“El saneamiento por evicción en los contratos de compraventa en el Ecuador.” Es un investigación que ha procurado conocer los efectos que se producen luego de perfeccionado el contrato de compraventa, ya que cuando este se realiza, es evidente que el vendedor debe garantizar al comprador el uso pacífico del bien, lo que implica que el comprador debe poder disfrutar el bien, sin que exista turbación alguna que se lo impida.

Para poder garantizar tal efecto, la investigación profundizó en el contexto legal y doctrinario, y pudo deducir que siendo el saneamiento una sola acción que procede ante la turbación de los bienes vendidos, existe una sub clasificación: saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.

Se estudió el saneamiento por evicción, llegándose a determinar que esta subdivisión opera cuando el bien vendido posee problemas de naturaleza legal, lo cual ocasiona a su comprador una limitación en el dominio, por medio de una acción judicial que se plantea sobre el bien. En tanto que, los vicios redhibitorios, se plantean cuando el bien posee un daño físico, que impide su uso natural y que el comprador no ha podido determinar al momento de la compra.

Dentro de la investigación se analizó ambas clases de saneamiento, determinándose las condiciones y requisitos que deben existir para poder plantear una u otra acción, a fin de que se garantice la evicción sobre el contrato de compraventa.



## ABSTRACT

“Sanitation due to eviction in the contracts of sale in Ecuador.” It is an investigation tried knowing the effects that occur after the contract of sale development, since this is done, it is evident that the seller must guarantee to the buyer the quiet use of good, which implies the buyer must be able to enjoy the good, without any disturbance that prevents it.

In order to guarantee this effect, the investigation deepened in the legal and doctrinal context was able to deduce that being sanitation a single action proceeds before the disturbance of the sold goods, there is a sub classification sanitation by eviction and redhibitory faults.

Sanitation was studied by eviction, and it determined that this subdivision operates when the good sold has a problem of a legal nature, which causes its buyer a limitation in the domain through a legal action that arises on the property. While redhibitory faults take up when the property has physical damage, which prevents its natural use and the buyer could not determine at the time of purchase.

The investigation analyzed both types of sanitation, determining the conditions and requirements that must exist to be able raising one or another action in order to ensure the eviction the sale's contract.



Reviewed by: Larrea Maritza  
Language Center Teacher



## **2. Introducción**

En la siguiente investigación se realizara un estudio sobre los contratos de arrendamiento, contrato bilateral en el que una de las partes (propietario) se obliga a la entrega de una cosa determinada y la otra (inquilino) a pagar por ella un cierto precio, en dinero o signo de lo que represente. Se puede decir que los contratos han existido todo el tiempo ya que el hombre siempre se ha visto en la necesidad de celebrar contratos de todo tipo de acuerdo al ciclo de vida en que nos situemos.

Los contratos aparecen en Roma, con una reglamentación para contratar y dar una formalidad a los contratos clasificándolos desde entonces doctrinaria y jurídicamente. En Derecho romano, la locación-conducción (locatio conductio) o arrendamiento es un contrato consensual oneroso en virtud del cual una persona denominada arrendador (locator) entrega temporalmente a otra persona llamada arrendatario (conductor) una cosa para su uso o una obra a cambio de una cantidad (merces).

Mientras el arrendador tiene a su disposición la acción locati para exigir la restitución de la cosa y otras posibles obligaciones del conductor, el arrendatario dispone de la acción conducti para exigir las obligaciones del arrendador. Básicamente, así con los arrendamientos pueden hacerse dos grupos: el de la locación de la cosa (locatio conductio rei), en la que el arrendatario es quien tiene que pagar por la utilización de una cosa, y el de la locación de obra (locatio conductio operis), en la que es el arrendador el que tiene que pagar por la obra que ha encargado; ambos tipos, especialmente el segundo mencionado, presentan múltiples variedades.

En último lugar se debe de hacer referencia a la locación de servicios (locatio conductio operarum), que deriva del arrendamiento, aunque esta clasificación tripartita no es propia de los juristas romanos.

Bajo estos antecedentes la presente investigación tiene como objetivo, describir porque el Saneamiento por evicción es una estrategia jurídica que evita conflictos legales en los juicios de compra venta en el Ecuador.

El perfil del proyecto de investigación está estructurado en base al esquema correspondiente que contempla los siguientes acápite: Introducción; planteamiento del problema; objetivos que se subdivide en general y específicos; el marco teórico en este punto se da a conocer el estado del arte y los aspectos teóricos que sustentante teóricamente la investigación; la metodología que permite visualizar el enfoque, tipo y diseño de investigación, la población y muestra, las técnicas e instrumentos para la recolección de la información, las técnicas para el tratamiento de la información y los recursos que se van a utilizar dentro del proceso investigativo; el cronograma del trabajo investigativo; materiales de referencia; los anexos y el visto bueno del tutor.

### **3. Planteamiento del problema**

Dentro del Código Civil se establecen múltiples contratos para regular las relaciones civiles en lo que respecta a las obligaciones, no obstante, ninguno de estos contratos es tan importante como el de compraventa, por cuanto este acuerdo bilateral es de uso diario, debido a la necesidad de adquirir bienes fungibles y no fungibles, necesarios para el desarrollo.

En esta forma, es necesario estudiar el contrato de compraventa a profundidad, ya que su perfeccionamiento no siempre se completa, porque aunque casi siempre este se logra con la entrega del bien comprado y el pago del precio como contraprestación de este, existen razones que pueden complicarse como una figura jurídica.

Uno de los problemas que tiende a surgir en los contratos de compra venta es de índole legal, porque impidan al comprador usarlo de un modo pacífico y que por el contrario, incluso pueda ser suspendido en el dominio del bien o limitado en su posesión.

La problemática legal que atañe a la compraventa y que limita al comprador frente al bien comprado, posee en el Código Civil un tratamiento especial denominado saneamiento por evicción, que es una cláusula dentro del acuerdo de voluntades, por el cual el vendedor se obliga con el comprador a garantizarle el uso pacífico del bien que compra.

No obstante, en la práctica diaria se puede ver con facilidad que el contrato no siempre se cumple a perfección y por el contrario surgen problemas de naturaleza legal, como sería el caso de que no se haya contado con uno de los vendedores para que consienta la venta, y que hoy esté afectado reclame su derecho y principalmente la falta de consentimiento para perfeccionar la compraventa.

Ante estas problemáticas, debe garantizarse al comprador de alguna forma, y es por tal motivo, que el Código Civil ha determinado al saneamiento por evicción como una forma de reparar estos daños.

#### **4. Justificación**

“El saneamiento por evicción en los contratos de compraventa en el Ecuador.” Es un trabajo de investigación que tiene por objetivo determinar las garantías que existen para el contrato de compraventa, que como se conoce es el instrumento jurídico más utilizado. El saneamiento por evicción es una acción que posee el comprador, cuando el bien que le fue vendido presenta problemas de naturaleza legal.

Ante esta posibilidad, en la práctica el comprador puede solicitar por medio de la acción de saneamiento por evicción, la rescisión del contrato, lo cual implica que las cosas vuelven al estado natural, el bien gravoso es retornado al vendedor y el dinero del precio se devuelve al comprador, por lo cual se repara el daño ocasionado por la compraventa.

#### **5. Objetivos**

##### **5.1 Objetivo general**

Describir porque el saneamiento por evicción es una estrategia jurídica que evita conflictos legales en los juicios de compra venta en el Ecuador.

##### **5.2 Objetivos específicos**

- Realizar un estudio jurídico doctrinario sobre el saneamiento por evicción en el contrato de arrendamiento.
- Determinar los conflictos legales que evita el saneamiento por evicción en los juicios de compra venta.

- Determinar los efectos jurídicos que produce el saneamiento por evicción sobre el contrato de compraventa.

## **6. Marco Teórico**

### **6.1 Estado del arte**

Trabajos similares al que se pretende realizar no existe en el archivo de temas y proyectos de Investigación de la Carrera de Derecho, de la Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas; ni en la biblioteca de la Universidad Nacional de Chimborazo; en el buscador google, se ha podido encontrar investigaciones que guardan relación con la que se pretende ejecutar:

En el año 2014, Diana Lucero Almendaris, realiza la investigación titulada *“Contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la Legislación Mercantil Ecuatoriana”* (Lucero, 2014, pág. 9) Estudia la figura jurídica del contrato de compraventa mercantil y su actuación en el ordenamiento jurídico nacional, este análisis se hace en base a la problemática surgida por la falta de efectividad de esta clase de contrato para el resarcimiento de posibles estafas, casos como los acontecidos con ciudadanos que firmaron contratos con empresas inmobiliarias y que luego de un tiempo por la quiebra de estas empresas se quedaron sin poder recibir sus dineros invertidos dan cuenta de una problemática que merece ser estudiada analizada y abordada desde un ámbito jurídico, por ello la tesis se centra en dar una posible solución a esta problemática en base de un estudio doctrinario de los contratos de compraventa sumado a un estudio de campo que estructure aún más nuestra proposición de solución de conflicto.

En el año 2009, Javier Altamirano, realiza una investigación titulada *“De la venta con reserva de dominio: acciones civiles del vendedor ante el incumplimiento del comprador”* (Altamirano, 2009, pág. 7). La investigación refiere los temas jurídicos que deben enfrentar los operadores del derecho son varios, algunos de éstos de no muy fácil comprensión. Esto último, muchas veces, genera equivocación al momento de presentar una demanda, calificarla, o emitir el fallo. El tema de las acciones civiles por falta de pago en la venta con reserva de dominio es una de aquellas situaciones jurídicas que no está definida, lo cual se evidencia en que, ante una misma norma, existan diversos criterios, lo que justifica un estudio por intentar clarificarlo.

De los autores citados tenemos como conclusión final que la falta de conocimiento y difusión ha impedido que se efectivice la preferencia entre el contrato de compraventa y el saneamiento por evicción.

## **6.2 Aspectos teóricos**

### **Contrato etimología**

La palabra contrato deriva del latín contractus, que significa pacto (Hernández R. , 2011, pág. 121), por lo cual el requisito indispensable para poder contratar es la convención o acuerdo de las partes.

### **Concepto de contrato**

Según el tratadista Carlos Valdivieso: *“Contrato es el acontecimiento derivado de la voluntad de una persona natural, recibe el nombre de jurídico*

*cuando sus efectos son de consideración en los órdenes económico y legal.”*  
(VALDIVIESO, 2012, pág. 17)

Art. 1454.- Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.

### **Requisitos comunes a cualquier contrato**

Son requisitos comunes a cualquier contrato los que se encuentran previstos en el artículo 1461 del Código Civil, estos son:

- **Capacidad**, entendiéndose que toda persona mayor de 18 años es capaz salvo las que la ley declara incapaces.
- **Voluntad**, que es unilateral; es decir solamente depende de una parte, como sería en el caso de una donación.
- **Consentimiento**, que es bilateral o multilateral y se basa en el acuerdo de voluntades.
- **Objeto lícito**, que implica que el contrato no se realice sobre bienes que contrarían el derecho como drogas.
- **Y la causa lícita**, que es la razón por la cual se está celebrando el contrato, la cual no debe reñir con la ley.

### **Clasificación de los contratos**

Existe una clasificación según el Código Civil, la cual se adoptará en este punto.

Según el artículo 1455 del Código Civil los contratos pueden ser:



- **Unilaterales**, cuando su consecución depende de una sola persona.
- **Bilateral**, cuando se requiere el acuerdo de voluntades para perfeccionarlo.

Según los artículos 1456 y 1457 pueden ser:

- **Gratuitos** como la donación en donde no existe contraprestación.
- **Oneroso** como la compraventa que implica un pago.

De acuerdo al 1458 los contratos pueden ser:

- **Principales** cuando subsisten por sí mismos.
- **Accesorios** cuando requieren de otro para subsistir, en estos casos podemos hacer referencia al contrato de préstamo como principal y al de prenda como accesorio.

Finalmente, el artículo 1459 indica que pueden ser:

- **Reales** cuando se requiera la tradición de la cosa, solemnes sujetos a formalidades.
- **Consensuales**, que se perfeccionan por el consentimiento.

### **La compraventa**

Uno de los contratos más importantes históricamente ha sido la compraventa, debido a su naturaleza indispensable para la consecución del desarrollo social y las relaciones económicas.

Uno de los contratos más utilizados históricamente, es la compraventa, que es un contrato por el cual, una parte llamada vendedor transfiere el dominio de un bien de su propiedad, a otra, que se denomina comprador quién paga un precio por el bien.

La Real Academia Española de la Lengua define de una manera literal 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”.

### **Concepto**

En un concepto doctrinario, se cita a Mohino Manrique: “*Cosa (objeto material), precio (valor pecuniario en el cual se estima un bien), personas o partes (vendedor y comprador), formales (si bien no se suele plasmarlos por escrito, excepto en el caso de la compraventa de inmuebles, sí se dejará constancia en un documento que servirá de prueba) y de validez (la capacidad de quien vende de disponer de sus bienes)*”. (Mohino Manrique, 2006, pág. 44)

Según Juan Larrea Holguín: “El concepto más exacto de la compraventa incluye las obligaciones recíprocas de las dos partes contratantes, de transferir la propiedad de la cosa y del pago de su precio.” (LARREA, 2008, pág. 2)

Este concepto y la definición doctrinaria, se encuentran en concordancia a lo que dispone el artículo 1732 del Código Civil. Adicionalmente, de los requisitos comunes a todos los contratos, para la compraventa se requiere la transferencia de dominio de un bien, que debe ser entregado por tradición o cumpliendo ciertas formalidades como es la celebración del contrato por escritura pública en el caso de los inmuebles. Adicionalmente se requiere del pago de un precio por el bien comprado.

A partir de la celebración del contrato de compraventa se crean obligaciones y derechos para ambas partes, según lo estipula el Código Civil, a partir de su artículo 1764, en donde se estipulan las obligaciones del vendedor, el cual debe garantizar al comprador, la entrega del bien y el saneamiento de la cosa vendida.

La terminología saneamiento proviene de la palabra evicto que significa vencido en juicio (LARREA, 2008, pág. 161), el término evicto a su vez deriva del latín victus que significa vencido. El saneamiento por evicción, es una acción que se le otorga al comprador para el reclamo de sus derechos, frente a la compraventa y más puntualmente frente al vendedor.

### **Requisitos de validez del contrato de compraventa**

Según el Código Civil, artículo 1734 las partes del contrato de compraventa deben tener:

- **Capacidad** en los términos generales de ley, pero además no deben de estar contenidos en las prohibiciones de los sujetos de compraventa, como es el caso de los padres y los hijos menores de edad.

De acuerdo al artículo 1740 debe existir:

- **Consentimiento** entre las partes contratantes, en cuanto al vendedor es la voluntariedad de transmitir el dominio de un bien de su propiedad y en cuanto al comprador de pagar un precio pactado.

- **El precio** indica el artículo 1747 debe ser proporcionado común al precio en que los bienes se encuentran en el mercado, sin que este sea demasiado exagerado u exiguo, recayendo en la lesión enorme.

Y en cuanto a la cosa vendida, dice el artículo 1749 del Código Civil, que esta puede ser corporal e incorporal, de bienes presente o futuros o de cuota, e incluso de bienes que sea de propiedad proindiviso de varias personas.

Es importante indicar que en el caso de que un contrato carezca de los requisitos comunes a todos los contratos este podría encontrarse viciado, por lo cual carecería de vigencia, siendo necesario demandar su nulidad. En el caso concreto de los requisitos del contrato de compraventa, la omisión de uno de sus requisitos acarrearía su nulidad, como sería el ejemplo de que no se haya pagado el precio o que nunca se entregó la cosa vendida.

### **Características de la compraventa**

La compraventa en el derecho romano era reconocida como emptio- venditio, por lo cual una de las partes llamada vendedor, se obliga a suministrar a la otra, llamada comprador emptor, la posesión pacífica y duradera de una cosa, a cambio de un precio cierto en dinero y tenía la característica de ser un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe.

El contrato de compraventa se caracteriza por ser:

- Consensual por excepción es formal;
- Bilateral;
- Oneroso;

- Ordinariamente conmutativo;
- De ejecución instantánea (regla general) o de ejecución diferida;
- Nominado;
- No formal; y,
- Principal.

## **CONSENSUALIDAD Y FORMALIDAD POR EXCEPCIÓN DE LA COMPRAVENTA**

En las fuentes jurídicas romanas se llamaba contrato consensual a aquel que quedaba concluido con el mero consentimiento de los contratantes. En el derecho romano se consideró a la compraventa como un contrato eminentemente consensual.

Los contratos consensuales no aparecen en el viejo derecho, pues los únicos contratos sancionados por la ley fueron entonces los formales. Cayo se refiere en sus Instituciones a esta categoría de contratos, distinguiéndolos de otros tipos: Y decimos que por estos modos se contrae la obligación consensualmente porque no es preciso el empleo de palabras ni de escritura, sino que basta con que las partes contratantes consientan. Para la opinión dominante, los contratos consensuales derivaron directamente del derecho de gentes, pues, en los mercados internacionales se celebran convenciones entre comerciantes romanos y extranjeros, que fueron protegidos por el Pretor Peregrino. Más tarde fueron acogidos por el Derecho Civil y su uso se extendió a los ciudadanos romanos. El derecho romano reconoció cuatro contratos consensuales: la compraventa, la locación o arrendamiento, la sociedad y el mandato, todos de buena fe.

Por regla general la compraventa es un contrato consensual así lo dispone el primer inciso del artículo 1740 del Código Civil:

“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio”

La norma citada nos da la regla de que la compraventa es “no formal” porque la ley en términos generales no le impone la observancia de una forma determinada, el segundo inciso del art. 1740 del Código Civil se refiere a la compraventa inmobiliaria que tiene el carácter de formal “adsolemnitaten” por lo que esta clase de contrato dejaría de ser puramente consensual, para convertirse en un contrato consensual-formal. Si bien es cierto que el art. 1726 del Código Civil dice que cuando el valor de la cosa vendida supera los ochenta dólares el contrato debe otorgarse por escrito, pero esta exigencia se refiere solo a no admitir un medio especial de prueba, la de testigos, pero se podrá probar por medio de confesión de parte, presunciones y juramento deferido.

El art. 1732 del Código Civil, define a la compraventa no como un contrato en que una de las partes da una cosa y la otra la paga en dinero, como lo hace la definir los contratos de mutuo, comodato, depósito y prenda; esto significa que la compraventa no es un contrato real por la forma en que la ley ha definido la compraventa le da el carácter de contrato consensual. Justamente este artículo citado ha sido reformado desde la codificación de 1871, y la redacción actual consta desde 1930, con el propósito de insistir en su **aspecto obligacional y no real**.

A diferencia de los contratos reales “la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio” (art. 1767 Código Civil), la regla general es que el contrato de compraventa se perfeccione o nazca a la vida jurídica o surte sus efectos legales, este es uno de los

rasgos o características típicas de esta clase de contratos, por tanto basta para que se perfeccione esta clase de contratos no pagar para el precio ni entregar la cosa, basta el simple acuerdo de voluntades en el valor del precio y en la cosa que es materia de la compraventa, y el comprador por su parte adquiere la obligación jurídica de pagar el precio convenido al vendedor, por lo mismo para que haya compraventa perfecta, por el contrario de los contratos reales no es necesario que el vendedor entregue la cosa ni el comprador *pague el precio estipulado*, solo se necesita el acuerdo de voluntades en la cosa y el precio, en otras palabras necesita *el consentimiento*.

## **BILATERALIDAD**

El contrato de compraventa es bilateral porque genera desde que se perfecciona o desde que nace a la vida jurídica desde su origen sinalagmático perfecto, obligaciones recíprocas o correspondientes entre ambas partes contratantes la una hacia la otra, a saber vendedor y comprador, el vendedor se obliga a dar la propiedad de la cosa y sanear la evicción y los vicios redhibitorios, y el comprador impone a obligación de pagar el precio convenido. Desde el ángulo de los efectos que genera la compraventa, nacen simultáneamente obligaciones para cada una de las partes, que son correspondientes, estas son obligaciones de la esencia de esta clase de contratos y sin ella el contrato no produce efectos civiles o degenera en otro contrato diferente, no se concibe un contrato unilateral de compra o un contrato unilateral de venta. En el contrato de compraventa tanto el vendedor como el comprador quedan constreñidos a cumplir una determinada prestación.

## CONTRATO ONEROSO

Tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes. Como hemos visto el contrato de compraventa es bilateral, y en esta clase de contratos por su naturaleza bilateral son también siempre onerosos. El actual artículo 1456 del C.CC, define al contrato oneroso de la siguiente manera: “El contrato es... oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro”.

En el contrato de compraventa las contraprestaciones son cosa y precio por lo que tienen la característica de ser oneroso, por cuanto implica utilidad recíproca para las partes contratantes, el vendedor se beneficia del precio y el comprador de la cosa que le entrega el vendedor, si bien existe sacrificio patrimonial o afectación al patrimonio de las dos partes, estas por esa prestación también reciben una *ventaja o beneficio* equivalente.

Por regla general el contrato de compraventa es oneroso ordinariamente o generalmente conmutativo, es decir que las partes se gravan recíprocamente en obligaciones equivalentes o proporcionales entre comprador y vendedor las prestaciones se estiman equivalentes, aunque en realidad no lo sean. Este carácter sirve, como dice Alberto Blanco, para apreciar que no hay lesión aunque la desigualdad de las prestaciones sea manifiesta o quizá exagerada. En ocasiones pueden presentarse algunas excepciones, pueden tener carácter aleatorio en los casos en que la prestación de las partes depende de un acontecimiento incierto sometido al azar, no se puede establecer las ganancias o pérdidas que recibirán, como en los casos de ventas de cosas futuras o en la compraventa de minas. Finalmente la compraventa puede ser



oneroso condicional cuando previo cumplimiento de una condición nace la obligación.

Cuando el equilibrio de onerosidad se rompe; el ordenamiento jurídico pone en manos del perjudicado los instrumentos para restablecer el equilibrio de las prestaciones.

### **DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA O DE EJECUCIÓN DIFERIDA**

La regla general es de que por ser consensual el contrato de compraventa se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, entendiendo que previamente existió voluntades con el ánimo de enajenar o traspasar el dominio y la otra con el ánimo de adquirir a título de compraventa, estas voluntades con los ánimos señalados se unen en un punto coincidente formando el consentimiento entre comprador y vendedor, este consentimiento se vierte en la cosa y en el precio y por lo misma la entrega de la cosa siendo mueble se da por regla general en ese mismo momento.

Que sea de ejecución instantánea significa que las obligaciones tanto del vendedor como del comprador, se las cumplen el mismo momento de celebrado el contrato, el mismo que puede ser verbal, escrito, solemne, por escritura pública, por instrumento privado con reconocimiento de firma.

Que sea de ejecución diferida significa que el cumplimiento de la obligación está sujeto a plazo o condición.

### **NOMINADO**

El contrato de compraventa es nominado por cuanto se lo designa con nombre propio, el legislador por su enorme importancia lo individualiza en

la ley y por tanto se encuentra sometido a una regulación específica en la norma legal y naturalmente se lo singulariza en la doctrina con lagunas variantes, pero la esencia y al naturaleza del contrato están determinadas en las condiciones que las constituyen, sustancialmente es nominado porque este se encuentra reglamentado en la ley, cuando un contrato es nominado como el caso de la compraventa, éste se rige por las disposiciones legales referentes a esta clase de contratos.

### **Sujetos dela compraventa**

A pesar de que queda claro que en la compraventa existen solamente dos sujetos que son comprador, quién es la persona que paga el precio por el bien; y el vendedor, que es el propietario del bien, que consiente la transferencia de dominio a cambio del pago. En la práctica puede suscitarse que comparezcan otras personas diferentes.

Es el caso del mandatario, quién por medio de un mandato que le otorga el comprador paga el precio del bien o del vendedor, suscribe el contrato o transfiere el dominio del mismo. Esto se origina por el otorgamiento de un poder general de bienes o especial en el caso de que se autorice la compraventa de un solo bien.

Vale acotar que si un tercero compareciera sin el mandato suficiente por parte del mandante, esto se podría constituir en una agenda oficiosa, que implica que un tercero se a arrogado funciones que no le corresponde, originando la simulación de un contrato de compraventa, que claramente no origina ningún efecto.

## **El saneamiento por evicción**

El saneamiento por evicción, es básicamente una garantía del contrato de compraventa, en la que el vendedor garantiza la venta al comprador y si existiere cualquier problema de naturaleza legal, la evicción genera la rescisión del contrato de compraventa, claro está, que para determinar el problema de naturaleza legal el comprador debe ser privado del bien por sentencia judicial.

Según lo determina el Código Civil en su artículo 1778: *“Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella por sentencia judicial.”*

Es importante destacar que el saneamiento por evicción procede incluso ante los antecesores en el dominio del vendedor, por lo tanto, si al vendedor se le vendió el bien y este a su vez lo vendió al comprador, ambos pueden dirigirse en la acción contra los primeros vendedores, que les ocasionaron el problema legal.

Según se encuentra estipulado en el Código Civil, artículo: *“Aquél a quien se demanda una cosa comprada podrá intentar, contra el tercero de quien su vendedor la hubiere adquirido, la acción de saneamiento que contra dicho tercero correspondería al vendedor, si éste hubiese permanecido en posesión de la cosa.”*

Entendiéndose de la práctica judicial que existen muchos motivos por los cuales un bien puede tener estos problemas, tales como: gravámenes que no se conocían al momento de la compraventa y que por el incumplimiento

del pago se están ejecutando, una servidumbre pasiva que afecta el valor del bien o incluso que el bien fue vendido sin el consentimiento de uno de los dueños, en los casos de sucesión.

De todos estos eventos, se puede derivar una acción posesoria que el o los afectados, planteen sobre el bien, como sería el caso de un juicio de reivindicación. Por lo cual, el comprador se vería afectado en sus derechos, ya que al haber pagado el precio, este tenía derecho a permanecer en el bien de su propiedad sin ninguna turbación legal que le afecte, del mismo modo es prudente indicar que es una obligación del vendedor garantizar el objeto de la compraventa.

La acción de saneamiento por evicción, consiste entonces en el derecho que posee el comprador de ser indemnizado ante la privación judicial del bien comprado, sin que pueda establecerse una cláusula en el contrato de compraventa que restrinja este derecho, según lo dispone el artículo 1782 del Código Civil: “Es nulo todo pacto en que se exima al vendedor del saneamiento de evicción, siempre que en ese pacto haya habido mala fe de parte suya.”

Estos efectos jurídicos son explicados por Juan Larrea Holguín: *“El vendedor deberá garantizar contra la evicción, y para esto puede actuar de dos maneras: defendiendo como parte en el juicio reivindicatorio (u otro similar) para impedir que el comprador sea despojado judicialmente de la cosa; o bien, indemnizando al comprador que realmente ha sido privado de la propiedad o posesión de la cosa.”* (LARREA, 2008, pág. 164)

No obstante, para que la acción de saneamiento por evicción pueda plantearse y sus efectos puedan ser generados, es necesario que se cumplan con ciertos requisitos legales. En primer lugar, indica el artículo 1783 del Código Civil, que cuando el comprador fuere demandado, este deberá citar inmediatamente al vendedor, el cual deberá comparecer a juicio y ganarlo, a fin de que el comprador pueda permanecer en el dominio del bien vendido.

Es por tal razón, que el vendedor pasa a ser parte en el juicio, pudiendo el comprador intervenir en la defensa de sus derechos. Si el juicio se pierde y el comprador es despojado del bien, procede la acción de saneamiento por evicción, así también si el vendedor no comparece a juicio y esto da lugar a la evicción. Finalmente, cabe la posibilidad de que el vendedor se allane a la acción posesoria, con lo cual estaría reconociendo tácitamente que dio lugar a la evicción.

Una vez que el comprador ha sido despojado del bien, puede plantear la acción de saneamiento por evicción, con la finalidad de que se reivindiquen sus derechos, entre los cuales se cuentan los estipulados en el artículo 1787 del Código Civil, estos son: la rescisión del contrato de compraventa, con lo cual las cosas volverán a su estado natural; es decir, el vendedor recupera el bien gravoso y el comprador recupera el precio.

Del mismo modo el comprador puede solicitar se le indemnice la costas del contrato de compraventa y las judiciales, por la comparecencia a juicio y los gastos que un trámite de esta naturaleza supone, así también podrá solicitar el pago de los frutos que haya dejado de percibir sobre el bien evicto y

finalmente, si existiera un aumento en el valor del bien evicto, el comprador podrá solicitar se restituya el precio con el valor actual.

Ahora que, existen razones legales por las cuales no procede el saneamiento por evicción, las cuales están determinadas en el Código Civil, a partir del artículo 1786. Cuando el comprador que está siendo demandado llega a una transacción con el actor del juicio, queda privado de la acción de saneamiento por evicción debido a que la normativa es clara en determinar que el comprador debe ser privado judicialmente del bien para plantear la acción, consecuentemente, al ser la transacción un modo de extinguir las obligaciones por el mutuo acuerdo de las partes, el derecho a reclamar la indemnización al vendedor se pierde.

Si ante la demanda sobre el bien vendido, el comprador acuerda con el demandante, someter al juicio de árbitros sin notificar al vendedor, se pierde el derecho a demandar la acción de saneamiento por evicción, debido a que el arbitraje no posee la calidad de la justicia ordinaria, por lo cual no puede equipararse al despojo judicial, adicionalmente debe decirse que si el vendedor no ha sido notificado existe otro requisito que se estaría incumpliendo, por lo cual se perdería la acción.

Está la situación fáctica de que el comprador haya perdido el bien por culpa suya, no podría demandar el saneamiento por evicción al vendedor. Finalmente puede suscitarse que el comprador haya adquirido el bien conociendo de los problemas legales que posee en conveniencia colusoria con el vendedor, ante lo cual pierde la acción de saneamiento por evicción, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1782 del Código Civil: “Es nulo todo pacto

en que se exima al vendedor del saneamiento de evicción, siempre que en ese pacto haya habido mala fe de parte suya.”

Si la sentencia negare la acción posesoria que se intenta sobre el bien, el comprador no tendrá ningún derecho de plantear la acción de saneamiento por evicción, debido a que el demandante habría planteado la demanda sin ningún derecho y por lo tanto habría actuado de mala fe, adicionalmente, debe considerarse que el requisito para plantear la acción es que el comprador sea despojado judicialmente del bien, lo cual evidentemente no habría ocurrido.

Aunque existe una excepción con respecto de este tema, y es el saneamiento por evicción parcial leve, que se encuentra estipulado en el Código Civil, artículo 1794, que indica que en el caso de que la parte evicta sea una de menor importancia con relación al bien, el comprador tendrá derecho a que el vendedor le indemnice solamente por la parte que se haya perdido.

Para poder plantear la acción de saneamiento por evicción, la ley estipula cuatro años, a contarse desde el momento en que se dictó la sentencia por la cual se declaró evicto el bien vendido. Lo cual se encuentra estipulado en el Código Civil, artículo 1796.

### **Estudio comparativo entre el CGP y el CPC**

En el extinto Código de Procedimiento Civil, se establecía al saneamiento por evicción dentro de evicción se trataba mediante juicio verbal sumario, lo cual no ha variado en la Código Orgánico General de Procesos, el cual establece

el trámite sumario para solucionar la controversia del saneamiento por evicción.

Teniendo en cuenta desde luego que dentro del nuevo trámite sumario, existe la posibilidad de reconvenir al actor de la demanda, por lo cual se puede sentenciar su demanda y reconvenición en un mismo tiempo. Adicionalmente debe indicarse que solamente existe una audiencia de juicio, en la cual debe ventilarse los puntos de debate, presentación de pruebas y alegatos, para finalmente dictar sentencia en un tiempo muy reducido.

**Jurisprudencia:**

RESOLUCIÓN No: 0068-2012, JUICIO No: 2006-0367, PROCEDENCIA: Ex Tercera Sala de lo Civil y Mercantil, FECHA DE LA RESOLUCIÓN: 2012-08-01, TIPO DE JUICIO (Trámite): ASUNTO O TEMA: Resolución de contrato de compraventa saneamiento y la acción de resolución de contrato.- Por la primera, según el artículo 1777 del Código Civil: “La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, responder de los defectos ocultos de esta, llamados vicios redhibitorios.”. La segunda acción, que es la que demanda el actor en el presente caso, es la de resolución de contrato, y esta preceptuada en el artículo 1505 del Código Civil, que dice: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero, en tal caso, podrá el otro contratante pedir, a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento de contrato, con indemnización de perjuicios.”



### **Condición resolutoria**

Es cualquier condición resolutoria que no consista en el incumplimiento de una obligación sinalagmática produciendo su verificación automáticamente, de pleno derecho, la resolución del contrato, la cesación de los efectos de éste. Ejemplo: le dono mi casa, pero se resolverá la donación si usted logra adquirir otra

**En esta resolución se saca la conclusión de:** Con la acción redhibitoria se pretende rescindir la venta es decir disolver la compra y también la rebaja del precio de la cosa vendida; por un vicio que estaba oculto e ignorado por el comprador, que restringe el uso o la utilidad ya sea material, moral o artística por el cual se pretende adquirir la cosa; si no ocurre eso el comprador podrá reclamar en su caso la rescisión de la venta o la rebaja en el precio.

### **Aporte personal:**

A través de la presente investigación, se puede concluir que todo enajenante a título oneroso es responsable frente al adquirente de las consecuencias dañosas emergentes de la evicción y de los vicios redhibitorios, ya que ello se halla legislado en nuestro Código Civil.

La evicción es un acto que acarrea para el comprador la privación de la propiedad de la cosa comprada, que pasa a ser propiedad de un tercero como consecuencia de una sentencia judicial firme en virtud de un derecho anterior a la compraventa.

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.

## 7. Metodología

Los métodos de investigación que se utilizarán dentro del presente trabajo son:

- **Inductivo.** – Porque el problema será estudiado de manera particular para llegar a conclusiones generales.
- **Analítico.**- Permitirá comprender y conocer algunos aspectos teóricos y prácticos del tema central
- **Descriptivo.**- La correlación de los datos y resultados logrados en la investigación documental-bibliográfica y de campo, permitirán describir las cualidades y características del problema a estudiarse.

**Enfoque:** El enfoque de la presente investigación es cualitativo, porque que sigue un procedimiento que permite estudiar al problema en su contexto natural y cómo sucede, cuyas cualidades y características serán expuestas en base a la información recopilada en el proceso investigativo.

**Tipo de investigación:** Por los objetivos que se pretende alcanzar con la ejecución de la investigación es: exploratoria, documental bibliográfico y descriptiva.

**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.

**Exploratoria.-** Sobre el problema a investigarse existe poca información e investigaciones que den a conocer el procedimiento que se sigue.

**Descriptiva.-** Porque los resultados de la investigación permitirán verificar la consecución de los objetivos.

**Diseño de investigación:** El diseño de investigación de este trabajo no es experimental, porque el problema será estudiado tal como se da en su contexto natural, sin que exista manipulación intencional de ninguna variable.

### **Población y muestra**

**Población.-** La población implicada en la presente investigación está constituida por los siguientes involucrados, que se ilustra en el siguiente cuadro representativo.

<b>POBLACIÓN</b>	<b>NUMERO</b>
Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba.	10
Abogados en libre ejercicio especialista en derechos civil	30
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>

**FUENTE:** Población involucrada en el trabajo investigativo  
**AUTOR:** Adriana Stefania Sampedro Vásquez

**Muestra.-** Contabilizado el universo de la presente investigación da un total de 40 involucrados. En vista de que la población involucrada en la presente investigación no es extensa se procederá a trabajar con todo el universo.

### **Técnicas e instrumentos de investigación**

#### **Técnicas de investigación**

- Encuesta

**Instrumentos de investigación.-** Para la recopilación de la información se aplicará el cuestionario.

**Técnicas para el tratamiento de la información.-** Para el tratamiento de la información se aplicará técnicas matemáticas, informáticas y lógicas.

## **8. Resultados y discusión**

Una vez que se realizó la investigación teórica, se pasó a realizar una investigación de campo, consistente en la encuesta a los Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba y a los Abogados en libre ejercicio especialista en derechos civil, para conocer su opinión acerca de la figura del saneamiento por evicción y sus posibles efectos, ante lo cual se llegó a los siguientes resultados:

Los encuestados acuerdan que, el vendedor asume por ley la obligación legal de sanear los vicios legales del bien vendido al comprador, por lo cual el vendedor debe garantizarle al comprador el uso pacífico del bien libre de toda turbación.

En el caso de que el bien vendido acarree problemas legales al comprador, el saneamiento por evicción es una figura que permite la rescisión del contrato, que consiste en devolver las cosas a su estado natural, antes de la compraventa; es decir, el vendedor recobrará su bien gravoso y el comprador recuperará el dinero que pago en calidad de precio. El saneamiento por evicción produce el efecto de que el comprador pueda demandar la rescisión, así como el pago de costas judiciales, por los gastos que debió afrontar.

## **9. Conclusiones y recomendaciones**

**Conclusión:** La acción de saneamiento por evicción se produce por la turbación legal al comprador sobre el bien comprado, limitándolo en su dominio o pretendiendo privarlo de él.

**Recomendación:** En las veces de que el vendedor no pueda garantizar al comprador la posesión pacífica del bien, debido a problemas de naturaleza legal, es recomendación de este trabajo, que el comprador plantee la acción de saneamiento por evicción a fin de que sea indemnizado.

**Conclusión:** Para poder plantear la acción de saneamiento por evicción, es necesario que cuando el comprador sea turbado legalmente del bien, notifique al vendedor, a fin de que este comparezca a juicio y le garantice el dominio del bien. Tampoco es posible la acción de saneamiento por evicción cuando el comprador transa con el demandante o cuando compromete en árbitro el pleito.

**Recomendación:** A fin de que el comprador turbado legalmente sobre el bien, pueda plantear la acción de saneamiento por evicción y ser indemnizado en el precio del bien, las costas del contrato y las costas judiciales, es recomendación de este trabajo que cite al vendedor y que no transe con el demandante, ni que comprometa en árbitros la acción.

## 10. Materiales de referencia

- ALESSANDRI Arturo. Tratado de las obligaciones. IV Edición. Editorial la Ley. Bogotá. 1987
- BORDA, Guillermo. Tratado del Derecho Civil Obligaciones V Edición, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1983
- Código Civil
- Constitución de la República del Ecuador
- LARREA HOLGUÍN, Juan, Manual elemental de derecho civil del Ecuador, Corporación de estudios y publicaciones, Quito, 2013, Tomo VII.
- MOHINO MANRIQUE, A. Pactos en el contrato de compraventa en interés del vendedor. Madrid: Dykinson. Buenos Aires, 2006
- RAMÍREZ HERNÁNDEZ, R. Consideraciones etimológicas sobre los términos contrato y convenio. San José, Costa Rica. 2001. Editorial Nacional de Salud y Seguridad Social