



REPÚBLICA DEL ECUADOR
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE DERECHO

**TITULO: “LOS VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA
COMPRA-VENTA DE BIENES RAÍCES Y BIENES MUEBLES,
EN LA CIUDAD DE CUENCA DURANTE EL AÑO 2018”**

**Trabajo de Investigación,
previo a la obtención del
Título de Abogado de los
Tribunales de Justicia de
la República.**

AUTOR: EDMUNDO ADRIÁN LÓPEZ FLORES.

Número de Cedula: 0102678356

TUTOR: DR. FREDDY SANTIAGO TAMARIZ ORDOÑEZ. MGS.

Año – 2019





REPÚBLICA DEL ECUADOR
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE DERECHO

**TITULO: “LOS VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA
COMPRA-VENTA DE BIENES RAÍCES Y BIENES MUEBLES,
EN LA CIUDAD DE CUENCA DURANTE EL AÑO 2018”**

**Trabajo de Investigación,
previo a la obtención del
Título de Abogado de los
Tribunales de Justicia de
la República.**

AUTOR: EDMUNDO ADRIÁN LÓPEZ FLORES.

Número de Cedula: 0102678356

TUTOR: DR. FREDDY SANTIAGO TAMARIZ ORDOÑEZ. MGS.

Año – 2019

DEDICATORIA:

A mis padres y hermanos, el justo premio de DIOS, pues ellos han guiado y han sido partícipes de mis decisiones en la vida. Para ellos todo mi amor.

ADRIÁN

AGRADECIMIENTO:

El profundo agradecimiento para la Alma Mater de nuestra querida Universidad, a través de ella a todos los catedráticos, en especial al Dr. Freddy Santiago Tamariz Ordoñez, quien con su integridad profesional y guía intelectual han inculcado los valores de estudio y disciplina, para la culminación de este proyecto profesional.

ADRIÁN

ÍNDICE

DEDICATORIA:.....	I
AGRADECIMIENTO:.....	II
ÍNDICE	III
ÍNDICE DE TABLAS.....	V
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	V
RESUMEN	1
PALABRAS CLAVES	1
ABSTRACT	2
KEY WORDS:.....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
CAPITULO I	5
MARCO REFERENCIAL.....	5
1.1 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	5
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	8
1.3 OBJETO DE ESTUDIO	8
1.4 CAMPO DE ACCIÓN	8
1.5 LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN DE LA CARRERA.....	8
1.6 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	8
1.6.1 OBJETIVO GENERAL	8
1.6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	8
1.7 TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	9
1.8 HIPÓTESIS O IDEA A DEFENDER.....	9
CAPITULO II.....	10
LOS BIENES, ASPECTOS CONTRACTUALES Y SUS OBLIGACIONES	10
2.1 BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEFINICIÓN	10
2.1.1 BIENES MUEBLES.....	10
2.1.2 BIENES INMUEBLES	11
2.2 DEL DOMINIO Y PROPIEDAD	12
2.2.1 DEL DOMINIO	12
2.2.2 DE LA PROPIEDAD.....	13
2.3 CONTRATO DE COMPRA VENTA.....	13

2.3.1 DE LAS OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONTRATOS	15
2.4 TIPOS DE CONTRATOS EN EL ECUADOR.....	16
2.4.1 CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES	17
2.4.2 ONEROSO Y GRATUITO.....	18
2.4.3 CONTRATOS CONSENSUALES, SOLEMNES O REALES	19
2.4.4 CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.....	19
CAPITULO III.....	21
VICIOS REDHIBITORIOS Y SUS EFECTOS FRENTE A LA COSA VENDIDA	21
3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS	21
3.2 CONCEPTO DE VICIOS REDHIBITORIOS.....	22
3.3 REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS.....	25
3.4 MARCO LEGAL DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS.....	26
3.5 PECULIARIDADES DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS Y SU SANEAMIENTO	27
3.6 EFECTOS QUE PROVOCA LA ACCIÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	29
3.7 INCIDENCIA EN LA COSA VENDIDA	31
3.7.1 LA ABDICACIÓN AL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS	31
3.7.2 ACCIÓN REDHIBITORIA A QUANTI MINORIS	31
3.7.3 RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR.....	32
3.7.4 VICIOS EN COSAS ADQUIRIDAS EN CONJUNTO	32
3.7.5 DE LA VENTA FORZOSA	32
3.7.6 PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES REDHIBITORIAS.....	33
3.8 DAÑOS EVIDENTES DE LA COSA VENDIDA EN LOS VICIOS REDHIBITORIOS.....	33
3.9 DAÑOS NO EVIDENTES DE LA COSA VENDIDA EN LOS VICIOS REDHIBITORIOS.....	34
3.10 REVOCACIÓN DEL CONTRATO Y SUS CARACTERÍSTICAS...	34
CAPITULO IV	38
MARCO METODOLÓGICO Y PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA.	38
4.1 HIPÓTESIS O IDEA A DEFENDER.....	38

4.2 MÉTODOS A UTILIZARSE	38
4.3 POBLACIÓN Y MUESTRA	39
4.4 RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO.....	41
4.5 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS FINALES DE LA INVESTIGACIÓN	47
4.6. OBJETIVOS	47
4.6.1 OBJETIVO GENERAL	47
4.7 JUSTIFICACIÓN	47
4.7.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	48
4.7.2 ANÁLISIS DEL CUERPO CENTRAL.....	48
4.8 ARGUMENTACIÓN	57
4.9 VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA	58
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	59
CONCLUSIONES	59
RECOMENDACIONES	60
BIBLIOGRAFÍA.....	61
ANEXOS	62

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Resumen de encuesta a abogados en libre ejercicio y jueces	41
Tabla 2 Conocimiento de los vicios redhibitorios.....	42
<i>Tabla 3 La acción de vicios redhibitorios, evidencia que el bien comprado no sirve para su uso natural</i>	<i>43</i>
Tabla 4 La acción de vicios redhibitorios incidenta la cosa vendida.....	44
Tabla 5 La rescisión del contrato, rebaja o reparación de la cosa vendida, incidentan la situación jurídica de la ésta	45
Tabla 6 La acción de vicios redhibitorios, garantiza los derechos de las partes	46

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Conocimiento de los vicios redhibitorios	42
Gráfico 2 La acción de vicios redhibitorios, evidencia que el bien comprado no sirve para su uso natural	43
Gráfico 3 La acción de vicios redhibitorios incidenta la cosa vendida	44
Gráfico 4 La rescisión del contrato, rebaja o reparación de la cosa vendida, incidentan la situación jurídica de la ésta.....	45
Gráfico 5 La acción de vicios redhibitorios, garantiza los derechos de las partes	46

RESUMEN

El tema investigativo hace relación a los requerimientos legales que una persona puede realizar por la compra de un bien que aparentemente estuvo en perfectas condiciones y después de la compra venta resulta totalmente lo contrario. Este tema fue seleccionado, porque debido a la problemática de la sociedad ecuatoriana en el cometimiento de estas acciones antijurídicas las cuales perjudican al comprador económicamente, en donde se sitúa el objeto de estudio, siendo el campo de acción todo el contexto de los vicios ocultos en los contratos de compra venta de bienes raíces y bienes muebles.

En este contexto se ha propuesto como objetivo primordial el de analizar jurídicamente las causas y consecuencias de los vicios ocultos o redhibitorios en los contratos de compra-venta de bienes muebles y bienes inmuebles, que se han dado en el cantón Cuenca, para el año 2018. Para ello se debe identificar los argumentos legales, que sustentan la terminación contractual por la existencia estos vicios, al igual que indagar sobre la aplicación de la rescisión en los contratos de compraventa de bienes muebles y bienes inmuebles.

PALABRAS CLAVES: Contratos, Ocultos, Redhibitorios, Rescisión, Vicios

ABSTRACT

The investigative issue relates to the legal requirements that a person can make for the purchase of a good that apparently was in perfect condition and after the sale is completely the opposite. This issue was selected, because due to the problems of Ecuadorian society in the commission of these illegal actions which harm the buyer economically, where the object of study is located, the field of action being the entire context of the hidden vices in the contracts for the sale of real estate and movable property. In this context, it has been proposed as a primary objective to analyze legally the causes and consequences of hidden or redhibitory vices in the contracts of purchase and sale of movable property and real estate, which have occurred in the canton of Cuenca, for the year 2018 To do so, one must identify the legal arguments that support the contractual termination due to the existence of these vices, as well as investigate the application of the rescission in the contracts for the sale of movable and immovable property.

KEY WORDS: Contracts, Hidden, Redhibitory, Rescission, Vices

INTRODUCCIÓN

Los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes raíces y bienes muebles, se precisa en que esta acción redhibitoria, se establece como una figura jurídica que corresponde a los defectos ocultos de la cosa vendida sea mueble o inmueble, cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, defectos existentes en el tiempo de la adquisición, que lo hacen impropio para su destino, disminuyendo el uso de la misma y sobre todos las cosas, si el comprador al saber que existían estos vicios, probablemente no los hubiese adquirido, o caso contrario ofrecería un valor menor a lo establecido.

En este contexto se ha planteado los siguientes capítulos a analizar:

En el primer capítulo se realiza un Marco Referencial, en donde se establece la justificación y formulación del problema, al igual que se determina el objetivo de estudio, el campo de acción, la línea de investigación, los objetivos planteados en la investigación, el tipo de investigación y la hipótesis planteada.

En el capítulo segundo se realiza un análisis de los aspectos contractual y las obligaciones sobre los bienes dados en venta, para ello se analiza la conceptualización legal sobre los bienes muebles e inmuebles, determinado la descripción del dominio y la propiedad; al igual se realiza un análisis de los contratos, sus tipos y de las obligaciones que tienen las partes dentro de éste.

El capítulo tercero se enfatiza en los vicios redhibitorios y sus efectos frente a la cosa vendida, para ello se lo conceptualiza, se verifica sus requisitos, su peculiaridad; además de establecer la acción redhibitoria como tal, el saneamiento de los vicios ocultos, sin dejar de lado la reparación de los mismos.

En el capítulo cuarto se analiza los resultados de la investigación argumentando y validando la propuesta.

Para concluir se determina las conclusiones, para realizar una articulación con las recomendaciones.

CAPITULO I

MARCO REFERENCIAL

1.1 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Las demandas que una persona puede realizar por la compra de un bien, que aparentemente estuvo en perfectas condiciones y luego de la compra venta resulta lo contrario, es la base que sustenta esta investigación. El tema fue elegido, puesto que la problemática de la sociedad ecuatoriana en el cometimiento de estas acciones antijurídicas es recalcitrante, además de perjudicar económicamente al comprador. Es allí en donde se sitúa el objeto de estudio; coexistiendo con el campo de acción, mismo que se perfecciona en todo el contexto de los vicios ocultos en los contratos de compra venta de bienes raíces y bienes muebles.

Dentro de este problema, el Código Civil ecuatoriano es uno de los cuerpos normativos más antiguos que ha tenido constantes reformas, toda vez que en el mentado cuerpo legal se encuentran en gran parte las figuras jurídicas constantes en el andamiaje jurídico de los vicios ocultos, como lo concierne a su art. 1797 que dice: "*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.*" (Código Civil Ecuatoriano, 2005, p.86)

El artículo antecedente precisa a la acción redhibitoria, estableciendo que esta figura jurídica corresponde a los defectos ocultos de la cosa vendida sea mueble o raíz, cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, defectos existentes en el tiempo de la adquisición, que lo hacen impropio para su destino, disminuyendo el uso de la misma y sobre todas las cosas, si el comprador hubiese sabido de esos vicios, es muy probable que no los hubiese adquirido, o si lo hiciese ofrecería un valor menor a lo establecido.

El Art. 1798 del Código Civil establece:

“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; y, 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.” (Código Civil Ecuatoriano, 2005, p.86)

Se puede establecer que el antecedente artículo enuncia las características concernientes a los vicios redhibitorios indicando que se configura como tal cuando:

- Omisión del defecto de cosa, desembocando en la ignorancia total del vendedor sobre la cosa que pretende adquirir.
- Existencia del daño oculto al tiempo de la venta.
- Funcionamiento de la cosa en forma parcial o defectuosa.

Es menester aclarar que dentro de la redhibición, está implícita la nulidad de la venta, que por ende la restitución del precio dado cuando la cosa vendida o transmitida por título oneroso tuviera defectos ocultos, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan defectuosa para su destino o finalidad pues de haberla conocido el adquirente no la hubiese ingresado o propinado a excepción de coste por lo convenido, ya que implica ultraje para el adquirente pudiéndose ser estos económicos y personales.

También se puede considerar la rebaja del precio pactado, por defectos del bien, es allí donde ingresa el poder negociados que podrían tener las partes, pero sobre todo la afectada.

En el cantón Cuenca, al igual que en el resto del país se dan un sin número de transacciones que tiene que ver con vicios ocultos en los bienes muebles o raíces, lo que causa un gran perjuicio para el comprador. En la ciudad de Cuenca es conocido este fenómeno en lo que tiene que ver bienes inmuebles especialmente en viviendas de segunda mano (humedad que aparecen 6 meses más tarde de haber comprado la casa y que están causadas por un problema en la tela asfáltica de la vivienda), lo cual resulta ser mucho más difícil de constatar en el preciso momento, inclusive con algún profesional de arquitectura, pues se dan muchas maneras de ocultamiento de los defectos – vicios que pueda tener el bien inmueble.

Dentro de este contexto, se puede apreciar que anteriormente en el Ecuador más valía la palabra que mucho más que un contrato ya que las personas eran responsables y consientes que cuando se realiza un pacto de una compra venta o cualquier tipo de negocio se la realizaba con una clase de responsabilidad seria y sin la intención de perjudicar a ninguna persona sino al contrario la intención era de quedar bien con el cliente. Pero ya con el crecimiento de una urbe, igual trae consigo una colección de conflictos, entre los que se acentúan la compra venta de bienes muebles y bienes raíces, es allí en donde se enfoca el análisis de los vicios ocultos, con el propósito de evidenciar la problemática que conlleva, no solo de orden económico sino social.

Últimamente no solo en el Ecuador sino en todo el mundo, lo que importa es el dinero sin que interese el beneficio y la satisfacción de los clientes con tal de satisfacerse económicamente; los vendedores muchas veces perjudican a otra persona vendiendo bienes inmuebles con la existencia de algún vicio o problema, que no es fácilmente evidenciable. Con el análisis jurídico sobre el tema, se estará en capacidad de evidenciarlo y lo que es más plausible establecer recomendaciones con el propósito de reducir este tipo de problemática.

1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes raíces y bienes muebles, incide negativamente en la celebración de este tipo de contratos, permitiendo la vulneración de los derechos del consumidor, en la ciudad de Cuenca durante el año 2018?

1.3 OBJETO DE ESTUDIO

Derecho Civil

1.4 CAMPO DE ACCIÓN

Derecho Procesal Civil Ecuatoriano

1.5 LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN DE LA CARRERA

Derecho Civil

1.6 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.6.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar jurídicamente las causas y consecuencias de los vicios ocultos o redhibitorios en los contratos de compra-venta de bienes muebles y bienes inmuebles, que se han dado en el cantón Cuenca, para el año 2018.

1.6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar los argumentos legales, que sustentan la terminación contractual por la existencia de vicios ocultos o redhibitorios en los contratos de compra-venta de bienes raíces y bienes muebles.

- Establecer los casos por los cuales se originan los vicios redhibitorios dentro del contrato de compraventa de vehículos.
- Indagar la aplicación de la rescisión en los contratos de compraventa de vehículos en el cantón Cuenca, para el año 2018.

1.7 TIPO DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo tiene un enfoque cualitativo y cuantitativo, puesto que se utilizará el método de análisis de aspectos relacionados con los vicios ocultos, además de establecer parámetros de encuestas para determinar aspectos cuantitativos. Este método permite examinar y describir aspectos teóricos sobre los vicios ocultos o redhibitorios dentro del contrato de compraventa de bienes muebles y bienes inmuebles ante la confrontación de los casos en relación a este problema que afecta los derechos del consumidor.

El alcance de este trabajo será descriptivo y exploratorio, ya que se tratará de identificar y detectar la aplicación de la rescisión en los contratos de compraventa de vehículos en el cantón Cuenca, durante el año 2018, por el tema de los vicios ocultos o redhibitorios.

1.8 HIPÓTESIS O IDEA A DEFENDER

Los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes muebles y bienes inmuebles, incide negativamente en la celebración de este tipo de contratos, permitiendo la vulnerando los derechos del consumidor.

CAPITULO II

LOS BIENES, ASPECTOS CONTRACTUALES Y SUS OBLIGACIONES

2.1 BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEFINICIÓN

2.1.1 BIENES MUEBLES

El autor Carrión (2009) establece a los bienes muebles como:

“Son aquellos que pueden trasladarse fácilmente de un lugar a otro, manteniendo su integridad y la del inmueble en el que se hallaran depositados. No se consideran bienes muebles aquellas que naturalmente van adheridas al suelo u otras superficies. Bienes muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, como los animales que por eso se llaman semovientes, sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas.” (p. 18)

De acuerdo a lo que establece Eduardo Carrión; los bienes muebles son aquellos que pueden ser trasladados de un lugar a otro mediante el uso de la fuerza física o de una fuerza externa; es decir cuando se emplea un medio para hacerlo; los bienes muebles son susceptibles de los sentidos del hombre se pueden ver y tocar, además estos bienes no pierden su estructura o no se afecta la misma por el hecho de ser movidos de su lugar de origen.

Se caracterizan por su movimiento, es decir, que puede ser trasladado de un lugar a otro, y ciertos derechos a los que las legislaciones amparan. En lo que tiene que ver con la enajenación de cosas muebles no está sometida a formalidad alguna; La tradición de los bienes muebles se realiza con la sola entrega de la cosa al comprador, de conformidad al artículo 700 del Código Civil.

2.1.2 BIENES INMUEBLES

Para el jurista Carrión (2009) los bienes inmuebles, son:

“Los bienes inmuebles o bienes raíces, son los que no se pueden mover o trasladar de un lugar a otro como: las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración. Los bienes inmuebles solo pueden consumirse o utilizarse en la economía en la que se producen; ya sea por el costo del transporte, por barreras a la entrada y salida de éstos no se pueden comerciar.” (p. 19)

Los inmuebles son considerados como bienes raíces, por estar íntimamente conexos al terreno, yuxtapuestos de modo indivisible física o jurídicamente al suelo, equiparables como: las parcelas, viviendas, etc. En definitiva, son peculios increíbles de transportar o desagregar del terreno sin acarrear achaques a los mismos, porque forman parte del terrón o están anclados a él. Estos bienes raíces solo pueden ser comercializados o explotados económicamente dentro del lugar en donde se encuentran ubicados, debido a que su traslado se dificulta, esto produce a que exista una barrera en cuanto a la comercialización en otros sitios o lugares. En cuanto a la enajenación de bienes inmuebles, se requiere de una escritura pública conforme lo determina el artículo 1740 del Código Civil. La tradición de estos bienes se realiza mediante la inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad correspondiente. El derecho de hipoteca se establece sobre los bienes inmuebles de conformidad al artículo 2309 y 2311 del Código Civil.

Dentro del mismo contexto para el jurista Coello (2006), los bienes inmuebles:

“Son los que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siendo unos por su naturaleza y otros

por disposición legal expresa en atención a su destino, Comprende los bienes que han recibido a un asiento fijo dado por el hombre o por la naturaleza, se trata de algo imposible de separar del suelo o de trasladar sin que se produzcan daños.” (p. 78)

Se puede establecer de acuerdo al criterio del autor precedente que los bienes inmuebles son los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro a diferencia de los muebles, sin embargo, esto no quiere decir que no se los pueda transportar; sino que su estructura física se afectaría, por ende, estos bienes están adheridos al suelo para evitar causar daños en él mismo, es decir mantienen un asiento fijo que ha sido dado por el hombre debido a la naturaleza de los mismos. En definitiva, son los que no se pueden transportar de un sitio a otro sin evitar provocar su destrucción o deterioro.

2.2 DEL DOMINIO Y PROPIEDAD

2.2.1 DEL DOMINIO

Según el artículo 599 de la codificación correspondiente al Código Civil Ecuatoriano. (p.86) establece:

“El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad es el derecho de gozar y de disponer de las cosas del modo más absoluto.” (p. 32)

De acuerdo a lo que se establece en el artículo precedente, el dominio se constituye en el uso y goce de una cosa como señor y dueño de la misma; es decir, se adquiere derechos de posesión, no solo sobre la cosa constituida sino también sobre sus frutos, en tal virtud el dominio que le concede a su propietario, es el derecho absoluto de disponer de los bienes en la forma en que él crea conveniente siempre y cuando sea bajo los

parámetros establecidos en la ley y no atente contra del ejercicio del derecho ajeno.

2.2.2 DE LA PROPIEDAD

El tratadista Coello (2006) define la propiedad, como:

“El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Es el derecho que le confiere al titular el poder más amplio sobre una determinada cosa u objeto, además autoriza o da la capacidad de apropiarse de todas las utilidades que el bien pueda producir.” (p. 15)

Dentro de este tenor la propiedad se constituye en el poder jurídico que le permite a una determinada persona ejercer sus derechos posesorios de señor y dueño de una determinada cosa o bien, es decir lo puede usar y gozar siempre y cuando esté dentro de los límites de la ley y no afecte al interés social. La propiedad consiste en un derecho amplio que se le concede a una persona sobre un determinado bien para disponer del mismo, dentro de los parámetros de la legislación. Sin embargo, el término propiedad pertenece al campo económico - jurídico es decir designa la titularidad o pertenencia de una persona sobre un bien o cosa.

2.3 CONTRATO DE COMPRA VENTA

Según el autor Ortiz (2008) establece una definición del contrato de compraventa como:

“Es un contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. Este contrato es el que tiene mayor importancia entre los de su clase, porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir,

tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial.” (p. 34)

De acuerdo a lo que advierte Ortiz, el contrato de compraventa es una modalidad de adquirir el dominio de una cosa mediante, la cancelación del precio justo de la misma, bajo esta relación intervienen un comprador que es la persona a quien se le faculta pagar el precio acordado y justo por el bien y el vendedor, que se encarga de entregar la cosa en perfecto estado. Este tipo de contrato constituye el de mayor relevancia jurídica al momento de trasladar el dominio y crear derechos de posesión.

El autor Cornejo jurista de origen chileno, indica las obligaciones que tanto el vendedor como las del comprador contraen a través del contrato de compraventa y sostiene:

Obligaciones del vendedor

- “Transferir la propiedad o título de derecho.
- Conservar el bien objeto de la compraventa hasta su entrega.
- Entregar el bien.
- Garantizar al adquirente una posesión útil.
- Garantizar al comprador una posesión pacífica.
- Responder a la evicción.
- Responder de los vicios y defectos ocultos que tenga el bien.

Obligaciones del comprador

- Pagar el precio.
- Pagar intereses en caso de demora o de compraventa con precio aplazado.
- Recibir el bien comprado.
- Recibir en buen estado.” (p. 34)

Dentro de las obligaciones que surgen a través del contrato de compraventa se encuentra; en el caso del vendedor trasladar el dominio o la propiedad a la persona denominada comprador, debe además conservar la cosa hasta que se realice la entrega física del bien, debe procurar de que el bien este libre de todo tipo de vicios o gravámenes que pueda afectar el ejercicio de los derechos de posesión del adquirente y responderá por los mismos en el caso de existirlos ya que debe garantizar ante todo que el comprador pueda ejercer una posesión pacífica sobre el bien; mientras que las obligaciones que tiene el comprador son las de pagar el precio justo por el bien, cerciorarse que la cosa adquirida sea la acordada y que esté en perfecto estado, responder por la cancelación de los intereses que se hubieren adquirido en razón de haber incumplido con el plazo establecido para el cumplimiento de su obligación contractual.

2.3.1 DE LAS OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONTRATOS

El tratadista Parraguez (2008), establece una definición de contrato que manifiesta:

“El contrato es un acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos o más personas, con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca, si el contrato es bilateral o compelerse una parte a la otra, si el contrato es unilateral. El contrato es un acuerdo de voluntades que genera derechos y obligaciones relativos, es decir, sólo para las partes contratantes y sus causahabientes.

Pero, además del acuerdo de voluntades, algunos contratos exigen, para su perfección, otros hechos o actos de alcance jurídico, tales como: efectuar una determinada entrega (contratos reales), o exigen ser formalizados en documento especial (contratos formales) de modo que, en esos casos especiales, no basta con la sola voluntad.” (p. 22)

El autor antes citado establece que el contrato constituye un acuerdo de voluntades entre dos o más partes intervinientes en la celebración del mismo, se lo puede constituir de forma verbal o escrita, los sujetos contractuales deben tener capacidad legal para que el contrato tenga validez jurídica, a través del mismo pueden surgir derechos y obligaciones para las partes, en el caso de un contrato bilateral y para una sola parte cuando se habla de un contrato unilateral. Pero además existen contratos en los cuales no únicamente basta con el acuerdo de voluntades, sino que se requieren la realización de otros actos y hechos para la perfección y el nacimiento de los mismos o que se cumplan con ciertas formalidades establecidas dentro del marco legal que los regenta.

2.4 TIPOS DE CONTRATOS EN EL ECUADOR

El Código Civil Ecuatoriano (2005), establece en el Artículo 1453, que:

“Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”. (p. 195)

De lo antes descrito se deviene la necesidad de la clasificación contractual, es decir una división de los contratos, de esta manera el Código Civil vigente, clasifica a los contratos en: Unilaterales y Bilaterales, Principales y Accesorios, Reales, Gratuitos y Onerosos, Conmutativos y Aleatorios, Solemnes y Consensuales; y, Nominados e Innominados.

2.4.1 CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES

El artículo 1455 del Código Civil, establece que: “el contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra, que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”. (Código Civil Ecuatoriano , 2005, p.196)

Es frecuente ver la confusión que se da entre este tipo de contratos y los actos jurídicos unilaterales y bilaterales; que tiene que ver con la cantidad de voluntades dentro de un acto juicio; puesto que en el contrato siempre se da una condición bilateral, aunque una solo de las partes se obligue para con la otra, pues son disposiciones que se derivan del propio contrato. Por ejemplo, un contrato de mutuo, de depósito, etc.

Por otro lado, al ser un contrato bilateral, se puede establecer la obligación que tienen las partes, por ejemplo, en la compra venta de un vehículo, la una parte se compromete a entregar el vehículo y la otra a pagar el precio convenido.

La diferencia sustancial entre los contratos unilaterales y bilaterales, tiene su incidencia en el tratamiento jurídico, puesto que en los sinalagmáticos se debe tener presente aspectos como la condición resolutoria tácita, excepción de contrato no cumplido, la regla de la mora purga la mora, el problema de riesgos etc.

Este último radica en establecer quién asume el riesgo de la cosa, en situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, toda vez que en los contratos unilaterales esta situación no entra en discusión, pues se extinguiría la única obligación existente, para lo cual hacen referencia los artículos 1563 y 1566 el Código Civil Ecuatoriano.

2.4.2 ONEROSO Y GRATUITO

El artículo 1456 Código Civil Ecuatoriano (2005), aporta una definición del contrato gratuito y oneroso, indicando que:

“El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro” (p.196).

Este tipo de contratos tiene su diferenciación en el factor económico, mientras en el uno –oneroso- se da un beneficio para las dos partes, en el otro –gratuito- solo una de las partes sufre un gravamen, como por ejemplo en la donación. No así en el primero en donde las dos partes asimilan el gravamen.

Dentro del mismo contexto los contratos onerosos se clasifican en conmutativos y aleatorios, de acuerdo a lo que establece el artículo 1457 Código Civil Ecuatoriano (2005) que establece:

“El contrato oneroso es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio” (p.196).

De allí que la mayoría de contratos son conmutativos, puesto que como por ejemplo en la compraventa, se establece un valor a pagar por una cosa recibida que genera dicho valor.

2.4.3 CONTRATOS CONSENSUALES, SOLEMNES O REALES

El Código Civil Ecuatoriano (2005), en su Art. 1459 establece que:

“El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no surte ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento” (p.197).

Los contratos son consensuales por lo general, lo cual implica que existe la voluntad de las partes, de allí que, por lo tanto, que un contrato se forje de forma escrita no es exigencia para el perfeccionamiento de dicho contrato. Evidentemente se transforma en solemne cuando tiene que estas al acatamiento de ciertas formalidades especiales determinadas en la ley, para que se sustente el perfeccionamiento del contrato, este tipo de contratos pueden ser, por ejemplo, los de la hipoteca, el matrimonio, entre otros. Por otro lado, pero dentro del mismo contexto, el contrato es real cuando para su perfeccionamiento se da la tradición de la cosa objeto del mismo, como por ejemplo el contrato de mutuo.

En este tenor, este tipo de contratos en los que se enmarcan uno de compraventa de bienes muebles, como por ejemplo la de un vehículo, lo cual en realidad no sería necesario la firma de un contrato, pues el solo acuerdo entre las partes hace nacer al mismo. Empero de ello no se puede dejar de lado el plasmarlo por escrito, puesto que puede transformarse en un mecanismo probatorio en caso de darse incumplimientos entre las partes.

2.4.4 CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS

El Código Civil Ecuatoriano (2005), en su Art. 1458, establece lo siguiente: “El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra

convención; y accesorio cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella” (p.196).

En este contexto los contratos principales son aquellos que persisten por sí mismos, sin necesidad de otro acuerdo; es decir, este contrato no necesita de otro para subsistir. A diferencia de éste, el Accesorio es el que se pretende con el objeto de garantizar el cumplimiento del principal, de ello se desprende que no puede subsistir sin éste.

CAPITULO III

VICIOS REDHIBITORIOS Y SUS EFECTOS FRENTE A LA COSA VENDIDA

3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS

Los vicios redhibitorios o vicios ocultos, tienen su preminencia en el derecho romano, en donde está su raíz, de allí se deviene que todos los países europeos y de américa latina, emancipen sus conductas al tratamiento de este tema, como base en la doctrina romana.

De allí que, es el derecho romano, en donde se encuentra el origen de la regulación de la responsabilidad del vendedor por los vicios ocultos en la cosa trasferida por la perfección de la venta, específicamente en el orden de los regidores, que se da en la orden de la venta de esclavos y animales.

Las pretensiones que los regidores establecían para los compradores eran a elección de los adquirentes, siendo estas las siguientes: la actio redhibitoria que consistía en restituir el precio pagado, en contraparte con la restitución de la mercancía, y la actio quanti minoris como acción de reducción del precio, en el caso de que el adquirente quisiera conservar lo vendido –esclavo o animal-, con el propósito de recuperar el precio pagado en demasía. Ya más adelante en el tiempo, el derecho que tenía el comprador cuando se verificara algún vicio oculto sobre la cosa objeto de la venta, se extendió a cualquier tipo de cosa vendida.

“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.” Petit (1999, p.396)

De allí que el adquirente, encontró la forma de protegerse, asegurando una indemnización, por si encontrase vicios ocultos luego de la compra, esto se logró gracias al llamado contrato *verbis*, puesto que el vendedor prometía que la cosa objeto de la venta, estaba libre de cualquier vicio oculto, a la par existían muchos derechos para el comprador los mismos que constituían la *stipulatio duplae*.

Empero de ello siempre se daban las disputas por las diferencias entre el comprador y vendedor, en torno a los vicios ocultos, en tal virtud los ediles romanos, tomaron varias medidas que protegían al comprador, pues estas se encontraban a su elección, pues ante la omisión del vendedor al dar a conocer de algún vicio que tenía la cosa vendida, estas acciones tendían a el proceso redhibitorio, mismo que protegía la venta y que se podría ejecutar en el lapso de los seis meses siguientes a la adquisición. Esta consistía en que el adquirente procedía a devolver la cosa comprada con los accesorios y los frutos, que hayan devenido de esta adquisición y como contrapartida el vendedor restituía el precio pactado por el bien devuelto más los intereses generados.

Otra de las medidas de protección a favor del comprador, consistía en la denominada *aestimatoria* o también llamada *quantis minoris*, de allí que se establecía la reducción del precio, la misma que podría ser ejecutada las veces que sean necesarias, en caso de aparecer nuevos vicios ocultos, esto por el tiempo de un año luego de la compra.

3.2 CONCEPTO DE VICIOS REDHIBITORIOS

De acuerdo a lo que establece el Turo Soligo (2005), vicio deriva de:

El vocablo "vicio deriva del latín «vitium» que significa „defecto o falta de algo". Por su parte, el vocablo «redhibitorio» procede del latín

«redhibitorius», derivado del verbo «redhibere» (devolver, hacer tomar), formado por el prefijo "red-" (variante de "re-", „de nuevo' y „otra vez') y "habere" („tener)". (p. 85)

La acción redhibitoria según Sagarna (2005), la define como: *“la acción encaminada a obtener la rescisión de la operación por los vicios ocultos de la cosa con el reintegro del precio pagado y de los gastos efectuados”*. (p. 165)

Se puede afirmar que se trata de una acción reconocida por la ley, a todo comprador a título oneroso para protegerlo de eventuales perjuicios amparando de esta manera la seguridad de los negocios jurídicos.

Ya tomando en consideración lo antes indicado; “Ulpiano, manifestaba que redhibir, es hacer que el vendedor tenga por segunda vez lo que había tenido; y porque esto se hacía volviéndolo, se llamó redhibición, que es lo mismo que volver”. (Ghirardi & Alba, 2000, p. 512)

Dentro del mismo contexto para Borda, (2014), *“se llaman vicios redhibitorios los defectos ocultos de la cosa que existen al tiempo de la adquisición y cuya importancia es tal que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos por ella”*. (p. 14)

De acuerdo a lo que establece Borda, los vicios ocultos deben existir al tiempo de la adquisición, es decir, deben ser contemporáneos a la compra, no posteriores, o en tal caso al menos anteriores, ya que la acción *redhibitoria* carecería de todo sentido; y, otro aspecto de importancia, es el hecho que al haberse conocido de la existencia de tales vicios no se hubiera comprado la cosa pretendida o en su defecto el pago hubiese sido mejor.

Todo el que trasfiere algo o su dominio por título oneroso debe garantizar lo que vende ya que este tipo de contratos se los realiza en base a las

cualidades que normalmente tienen las cosas de esa especie y calidad; teniendo como principio la buena fe y lealtad contractual, por lo que si posteriormente aparece un vicio o defecto oculto el vendedor debería facilitar al adquirente la rescisión del contrato o la indemnización por los perjuicios ocasionados; pero como esto, en la gran mayoría de los casos, no sucede, es la ley la que obliga al correcto proceder del cesionista, instaurándose una garantía que la ley reconoce a todo adquirente a título oneroso en seguridad de sus negocios jurídicos, por ello esa garantía es debida inclusive por el enajenante de buena fe.

De acuerdo al mismo esquema, Cabanellas (2010), manifiesta:

“Los defectos ocultos de la cosa cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, dicho de tal modo disminuyen el uso de ella, que de haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido o hubiere dado menos por ella. (...)” (p. 451)

Cabanellas suma un aspecto relevante a la existencia de los vicios ocultos y es el que la presencia de los mismos disminuye el uso ordinario de la cosa adquirida, es decir, que la existencia de estos, la cosa enajenada no puede ser utilizada a un 100% para lo que fue creada, causando de alguna manera un perjuicio para comprador.

Según Larrea, (2007), manifiesta que: “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.”(p.27)

El Dr. Juan Larrea Holguín, en líneas anteriores al hacer referencia a los defectos de la cosa vendida con vicios ocultos, hace referencia al ocultamiento de estos daños en la cosa vendida y que de hecho al conocer el adquirente, éste no hubiera adquirido la cosa objeto de la venta. Este ocultamiento se constituye en mala fe de parte del vendedor, pues al omitir

el vicio de la cosa, se presume que es de gravedad el daño. Esto puede subsumirse en un caso doloso, pues el ocultamiento puede realizarse con el ánimo de perjudicar al adquirente.

Para Calderón (2004), los vicios redhibitorios son: *“los defectos ocultos importantes de la cosa existentes al momento de su enajenación a título oneroso que, de haberlos conocido a la celebración del contrato, hubieran incidido evitándola o estableciendo un precio menor”*. (p. 292)

Lo indicado anteriormente es coyuntural con el establecido por este autor, puesto que de alguna manera la existencia de este tipo de vicios, no permite al comprador utilizar el bien al 100% para lo que fue creado o en su defecto le restaría el valor, aunque el bien sirva en un porcentaje menor para lo que fue creado.

3.3 REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS

El jurisconsulto Couture (2008) en su obra “Fundamentos del Derecho Civil” establece los requisitos en donde se instituyen los vicios redhibitorios a saber:

“Los requisitos para la constitución de los vicios redhibitorios son los siguientes:

- *Haber existido los vicios al tiempo de la venta, es decir, que no se generaron después de ésta, 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.” (p. 122)*

De lo antes indicado se puede deducir que se puede tener acceso a la acción redhibitoria si se cumplen los requisitos antes indicados para que proceda el reclamo y por ende la acción redhibitoria. Se debe indicar que la acción redhibitoria prescribe en seis meses para las cosas muebles y un año para las cosas inmuebles. Es así que este tipo de acción procede cuando el vicio de la cosa vendida existía al momento de la venta y no posterior a ella, que la misma afecta el funcionamiento de la cosa vendida, de allí que el comprador no la hubiese adquirido de saberlo y por último que el vendedor no manifestó el vicio que tenía la cosa objeto de la compra, aun sabiéndolo procede a la venta; todo esto traería consigo la disminución del precio o la restitución del mismo, dependiendo del caso; incluso procederá una indemnización por los perjuicios causados.

3.4 MARCO LEGAL DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS

El Código Civil Ecuatoriano (2005) en su Art. 1797 en referencia a los vicios redhibitorios, mentando lo siguiente: “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”. (p.240)

De igual manera el Código Civil Ecuatoriano (2005) en su Art. 1798, hace referencia a las cualidades de los vicios redhibitorios, determinando lo siguiente:

“Son vicios redhibitorios los que reúnen las cualidades 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, de conociéndolas el comprador, no lo hubiere comprado, o la hubiere comprado a mucho menos precio; y,

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". (p.240)

Tomando lo mencionado en la articulación anterior se puede desprender, que los vicios ocultos, son los determinados por su ocultamiento al momento de la venta, puesto que el adquirente compra el bien para su disfrute, sin darse cuenta de los daños que este tiene, pues el vendedor no le hizo saber de los mismos al momento de la venta, está facultado el comprador para ejercer acciones civiles, como la redhibitoria.

Dentro de este mismo tenor, es el vendedor quien se encuentra obligado al sanear los vicios ocultos del bien que dio en venta, puesto que tiene que restituir todo el valor del mismo o reducir el precio del bien, siendo obligación del comprador entregar el bien con los daños ocultos, objeto de la venta, puesto que de haber sabido el adquirente no lo habría comprado o si lo hubiese hecho lo obtendría a menor precio.

3.5 PECULIARIDADES DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS Y SU SANEAMIENTO

Dentro de los vicios redhibitorios existen ciertas peculiaridades que son esenciales para que sean tratados como tal, dentro de estas se tiene:

- La existencia de un vicio oculto, mismo que debe estar presente en el bien producto de la venta y que este sea difícil de notar de parte del comprador.

- La preexistencia del vicio, es decir, que debe estar presente antes de la venta o en el instante mismo de ella, pues el vendedor deberá haber informado de su existencia, lo que implica que el comprador podrá ejercer la acción redhibitoria, solo si los vicios cumplen con la condición de preexistencia, para poder obtener un argumento jurídico positivo, como podrá ser la restitución del precio o rebaja del precio pactado.
- Debe ser grave el vicio; de manera que el bien no este apto para su uso, para lo cual la adquirió el comprador o que el bien no esté en su totalidad en condiciones para poder operar como lo necesita el nuevo propietario; lo que implica que el adquirente no lo hubiese obtenido de saberlo o habría dado mucho menos dinero por él. Aquí tiene mucho que ver la buena fe del vendedor, pues al obrar con conocimiento y con mala fe, esto puede traducirse en problemas legales mucho más graves.

Por otro lado el Código Civil Ecuatoriano , (2005), en su art. 1799, que hace referencia a que si se ha establecido que el vendedor no estará obligado al saneamiento por vicios ocultos de la cosa, si estará en la obligación de responder por aquellos que tuvo conocimiento y fueron ocultados al momento de la venta. Por ejemplo, en la venta de un vehículo que estuvo con multas y el vendedor no lo mencionó en el contrato, es de necesidad que el vendedor las pague, para que este libre el bien y se pueda dar una posesión efectiva del mismo.

Dentro de las mismas circunstancias legales, se puede determinar lo que establece el Código Civil Ecuatoriano , (2005), en su art. 1801, que establece que a conocimiento del vendedor sobre los vicios de la cosa y no los declaró al comprador o que este debía haberlos conocido por su profesión y aun a sabiendas vende la cosa por razón de su oficio, estará 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 tomando el mismo ejemplo del vehículo, se puede determinar que el motor estuvo a punto de su reparación, pero con la dotación de un aceite más pesado pudo estar bien y con potencia por un par de meses, lo que implica que luego el comprador se dio cuenta pues en su profesión como transportista de pasajeros falló el vehículo.

Para finalizar con estas peculiaridades de la acción redhibitoria, se puede hacer mención a lo que establece el Código Civil Ecuatoriano , (2005), en su art. 1806, en el cual se determina que esta acción prescribe en seis meses para las cosas muebles y un año para las inmuebles, o que implica que si no realizamos el reclamo pertinente dentro del tiempo establecido, se perderá el derecho legal, siempre y cuando no esté en el contrato estipulado la ampliación o restricción del tiempo para hacerlo.

3.6 EFECTOS QUE PROVOCA LA ACCIÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

De acuerdo al jurista Suarez (2008), los vicios redhibitorios dentro del contrato de compraventa tienen repercusiones de orden legal, ya sea con la rescisión del contrato, devolución o rebaja del precio convenido, a saber:

“Dentro de las obligaciones del vendedor en el contrato de compraventa, está la obligación del saneamiento ya sea por evicción o 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 facultad 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” (Suarez, 2008, p.88)

Con la aplicación de la acción redhibitoria el adquirente puede solicitar una de las siguientes acciones redhibitorias como:

- Terminación del contrato
- Rebaja del precio convenido, en un porcentaje proporcional al vicio oculto.

Es así, que se busca la protección del comprador con este procedimiento redhibitorio, con el ánimo de establecer una garantía sobre la cosa vendida, que de ser el caso presente vicios ocultos. Sin embargo para que ésta afectación surta los efectos jurídicos indicados anteriormente debe reunir ciertos parámetros o requisitos que se indicaron en puntos anteriores.

Dentro de este mismo contexto sobre los efectos que producen la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa, el jurista Borja (1998) establece lo siguiente:

“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”. (p. 520).

En los contratos por la adquisición de un bien mueble o inmueble es inherente al mismo, que las partes conocen plenamente las circunstancias y cualidades del bien objeto de la venta, de allí está que dentro de una de las obligaciones que tendría el vendedor, está la de proceder al saneamiento de la cosa vendida en caso de que ésta estuviera inmersa en vicios ocultos; en este caso el adquirente está revestido legalmente para solicitar una acción redhibitoria, la misma que está amparada en el art. 1797 del Código Civil.

Los vicios ocultos en todo sentido y en particular en un contrato de compraventa, se constituyen en daños graves que tenga ese bien, que deben tener la condición de preexistencia, la de ser graves o que de acuerdo al oficio del comprador, éste (bien) no le sirva para sus propósitos de acuerdo a su oficio. De allí se deviene la necesidad de la utilización de la

acción redhibitoria o quanti minoris, que faculta al comprador a tener la siguientes exigencias: Terminación del contrato o la rescisión de la venta y rebaja del precio de venta de la cosa objeto del contrato, pero se debe tener en cuenta que este tipo de acciones solo se podrá ejercer por el lapso de 6 meses o un año, para los muebles e inmuebles, respectivamente.

3.7 INCIDENCIA EN LA COSA VENDIDA

La acción redhibitoria, es aplicable ante la presencia de vicios ocultos en el bien objeto del contrato, de allí se desprende lo pertinente a los elementos que pueden ser procesados mediante esta acción.

3.7.1 LA ABDICACIÓN AL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS

De acuerdo a lo que establece Código Civil Ecuatoriano (2005), en su art. 1799, en donde se estipula que el vendedor no está obligado al saneamiento de los vicios ocultos de la cosa objeto de la venta, pero si está obligado al saneamiento de los daños de los que tenía conocimiento y que existían cuando la cosa estaba en su poder y no fue notificado al comprador. Por ejemplo en la venta de un vehículo que tenía el motor a punto de su reparación, pero no era notorio. El comprador tendrá derecho a exigir al vendedor la reparación de mismo.

3.7.2 ACCIÓN REDHIBITORIA A QUANTI MINORIS

Así mismo el Código Civil Ecuatoriano (2005), determina que el comprador puede exigir al vendedor, cuando existieron vicios ocultos en el bien objeto del contrato, la rescisión de la compra o la rebaja proporcional del precio a causa de los daños ocultos, según le pareciere. Tomando el mismo ejemplo del vehículo el comprador podrá exigir la rebaja del precio del carro proporcional a lo que constaría la reparación del motor.

3.7.3 RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR

El Código Civil Ecuatoriano (2005) en su art. 1801, hace referencia a que el vendedor teniendo conocimiento de los vicios ocultos y no lo manifestó al momento de la venta, estará obligado a la restitución o rebaja del precio, sin perjuicio de la indemnización por los perjuicios causados al comprador, puesto que se constituiría en mala fe; y de desconocer el vendedor de estos vicios estará obligado tan solo a restituir o rebajar al justo precio. Tomando el ejemplo de vehículo, pero en el caso de que se utilice para el transporte de pasajeros, este sufre un desperfecto de su transmisión estando en uso normal, el vendedor está en la obligación de rebajar el precio con respecto a la justa proporción del costo de reparación y así también deberá indemnizar al comprador por el lucro de su trabajo como transportista; al no existir el conocimiento por parte del vendedor de esos vicios ocultos, solo deberá reponer o rebajar al justo precio.

3.7.4 VICIOS EN COSAS ADQUIRIDAS EN CONJUNTO

El Código Civil Ecuatoriano (2005) en su art. 1804, determina que se aplicará la acción redhibitoria tan solo con respecto a la cosa viciada, a menos que aparezca que no se habría comprado el conjunto sin esa cosa, en tal caso la acción redhibitoria se aplica a ambas cosas.

Tomando el ejemplo de vehículo, se puede dar que por existiese un desperfecto en la bomba de agua, lo cual ocasiona un daño en el aire acondicionado, en este caso el vendedor responderá por los dos daños, siempre y cuando se demostrase que el uno deviene del otro.

3.7.5 DE LA VENTA FORZOSA

De igual manera el Código Civil Ecuatoriano (2005) en su art. 1805, determina que: "La acción redhibitoria no tiene lugar en las ventas forzadas hechas por autoridad de la justicia, pero si el vendedor, no pudiendo o no

debiendo ignorar los vicios de la cosa vendida, no los hubiere declarado a petición del comprador, habrá lugar a la acción redhibitoria y a la indemnización de perjuicios". (p. 241). El ejemplo tomado del mismo vehículo, esta cuando el mismo es adquirido en un remate judicial, y cuando el propietario a solicitud del rematante no proporcionará información sobre los vicios ocultos del bien, en cuyo caso responderá por los perjuicios ocasionados al adquirente.

3.7.6 PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES REDHIBITORIAS

De acuerdo a lo que se establece en los artículos 1806-1809 del Código Civil Ecuatoriano (2005), las acciones redhibitorias prescriben; en seis meses y un año para bienes muebles e inmuebles, respectivamente; este correrá desde el momento de la entrega del bien, además se debe indicar que una vez prescrita la acción redhibitoria, persistirá la acción civil que se pueda ejercer por perjuicios de parte del comprador.

3.8 DAÑOS EVIDENTES DE LA COSA VENDIDA EN LOS VICIOS REDHIBITORIOS

Se puede considerar como daños evidentes, aquellos que sin la necesidad de ser un perito experto, se puede dar cuenta de que estos existen, pues con la simple observación se evidencian tales daños.

Por ejemplo, en la adquisición de un vehículo que no tenga faros delanteros, es evidente que el comprador sin la necesidad de un perito mecánico se dará cuenta de que no podrá utilizar el vehículo en la noche, del mismo ejemplo si el parabrisas no existe, es evidente que con la simple observación el adquirente se puede dar cuenta de la falta de este componente sumamente importante del vehículo; claro esta eso con la simple observación y sin la necesidad de un experto conocedor del tema.

En estas condiciones y sabiendo de los daños evidentes que tiene el bien a adquirir, y que estos reducirán el normal uso o disfrute de la cosa vendida; el adquirente lo compraría en un precio menor al que fuere si estuviese normal el bien, o no lo adquiriera.

3.9 DAÑOS NO EVIDENTES DE LA COSA VENDIDA EN LOS VICIOS REDHIBITORIOS

Los daños no evidentes del bien, sin lugar a dudas son aquellos que a simple visto no pueden ser determinados o conocidos, sino que necesitan necesariamente de un perito experto en el tema, para poder evidenciarlos mismo.

En el caso de la preexistencia de los mismos al momento de la compra, el adquirente tiene la potestad de seguir una acción redhibitoria; misma que le permitirá pedir nulidad de la venta o la reparación de los daños encontrados.

Ya dentro del aspecto jurídico, un bien o una obligación puede ser el objeto de una relación jurídica, en la que necesariamente intervienen individuos, ya sea de manera directa o representando a terceros, esto se puede dar en el caso de compañías o cuando existen poderes especiales. En cualquiera de las formas que se dé una negociación por compra venta, siempre el adquirente tendrá la potestad de utilizar las acciones redhibitorias.

3.10 REVOCACIÓN DEL CONTRATO Y SUS CARACTERÍSTICAS

Dentro de esta perspectiva jurídica, para el jurista Estrada (2008), habla sobre la rescisión del contrato en los siguientes términos:

“La sanción de la lesión enorme es la rescisión del contrato, es decir su nulidad relativa, la parte afectada, sea el comprador o vendedor está en todo su derecho de pedir la anulación de la compraventa, pero una vez

que la nulidad ha sido declarada judicialmente, la parte contra quién se dicta la sentencia tiene un derecho exclusivo: el consentir en la rescisión con lo que el contrato desaparece retroactivamente con todos los efectos propios de la declaratoria de nulidad, es decir el vendedor recuperará la cosa y el comprador el precio pagado por ella, o bien si se trata de que el sancionado es el comprador, puede él completar el justo precio pagándole al vendedor con una deducción de una décima parte; mientras que si el sancionado es el vendedor, él debe restituir el exceso del precio recibido sobre el que es realmente justo precio y además tiene que devolverle al comprador una décima parte adicional.” (p. 72)

De igual manera Estrada (2008), hace referencia a las características de la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, en los siguientes terminos:

“Es personal, esta acción sólo puede ser ejercitada por el lesionado o sus herederos. No es transmisible por acto entre vivos, por lo cual se excluye que sea una acción de carácter real. Lo que se pretende es el restablecimiento objetivo de la situación económica de las partes contratantes. Por ello el objeto en sí no es el objeto del proceso sino el restablecimiento objetivo del equilibrio económico.” (p. 78)

La lesión enorme es una consecuencia de la rescisión del contrato, teniendo como su finalidad principal la anulación de éste, que estará sujeta a la declaración jurídica que es la que legalmente determina su nulidad, la que acarrea la cesación de todas las condiciones contractuales, o que trae como aspectos relevantes y apremiantes en el caso de que la lesión enorme sea causada por el comprador este deberá restituir la cosa u objeto materia de la contratación, más la décima parte del valor de la misma, y en el caso del vendedor deberá restituir el valor real de la cosa más el excedente que tomó.

En lo que se refiere a rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, las características que sobresalen en la acción es de que son de carácter personal, lo que implica que únicamente puede ser interpuesta por las partes lesionadas directamente, por sus efectos jurídicos que puede ser el lesionado o sus herederos, esta limitación es producto de que a través de este mecanismo jurídico se busca obtener la recuperación de los intereses económicos de las partes contratantes.

El Art. 1800 del Código Civil Ecuatoriano (2005) determina que: “Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere.” (p.241)

Sabiendo que la acción redhibitoria es la petición de anular el acto jurídico por haber recibido un bien con vicios ocultos y que no fueron dados conocer por parte del vendedor al momento de la venta, de allí que 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.

El Art. 1801 del Código Civil Ecuatoriano (2005) sobre la responsabilidad del vendedor determina que:

“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.” (p.241)

En las líneas anteriores se puede establecer que, si el vendedor conocía de los vicios ocultos y no los dio a conocer al momento de la venta, está en

la obligatoriedad a la restitución del precio, a la rebaja del mismo e inclusive de ser el caso, a una indemnización por el perjuicio ocasionado.

En el caso de que el vendedor no sabía de los vicios ocultos, solo está en la obligación de restituir o rebajar precio pactado, sobre el bien objeto de la venta.

El art. 1802 Código Civil Ecuatoriano (2005), en lo referente a la pérdida de la cosa viciosa, establece lo siguiente: “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.” (p. 241)

Este artículo implica, que existirá todavía el derecho al reclamo por rebaja del precio, así la cosa haya perecido en poder del comprador, de allí que los derechos son inherentes a la existencia de algún vicio oculto que lleva al perecimiento de la cosa vendida.

CAPITULO IV

MARCO METODOLÓGICO Y PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA

4.1 HIPÓTESIS O IDEA A DEFENDER

Los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes muebles y bienes inmuebles, incide negativamente en la celebración de este tipo de contratos, permitiendo o vulnerando los derechos del consumidor.

4.2 MÉTODOS A UTILIZARSE

MÉTODOS

Se aplicarán los siguientes métodos:

INDUCTIVO, DEDUCTIVO que nos permitirán lograr los objetivos propuestos y ayudarán a verificar las variables planteadas.

INDUCTIVO, porque analizaremos otros factores como por ejemplo considerar el estudio o la aplicación de datos reales.

DEDUCTIVO, porque detallaremos toda la estructura para su futura aplicación.

TÉCNICAS

FICHAJE. - Se utilizará para incluir datos escuchados, solos o combinados.

OBSERVACIÓN DIRECTA. - Será utilizada para la aplicación del trabajo de campo continuo para determinar las influencias que intervienen en este fenómeno.

ENCUESTAS. - Se las realizará a los abogados de libre ejercicio y a jueces, para conocer cuáles son las expectativas, conocimientos y propuestas sobre el tema tratado.

INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

Los instrumentos que se utilizarán para ésta investigación son:

- Guía de Observación
- Cuestionarios

4.3 POBLACIÓN Y MUESTRA

El universo está compuesto por todos los abogados de libre ejercicio y jueces, pero para ello se tomará una muestra a la totalidad de estratos, tomando en consideración la información numérica que nos proporciona el Colegio de Abogados del Azuay.

COMPOSICIÓN	CANTIDAD
Jueces	17
Abogados en Libre Ejercicio	223
Total	240

Las encuestas que serán aplicados a Jueces y abogados de libre ejercicio, serán correlacionadas con la utilización de la siguiente fórmula estadística:

$$n = \frac{N}{E^2 (N-1) + 1}$$

n = Tamaño de la Muestra

N= Universo o Población

E² = Error máximo admisible (0.05)

Cálculo de la Muestra

$$n = \frac{240}{(0.1)^2 (239) + 1}$$

$$n = \frac{240}{0.01 (239) + 1}$$

$$n = 70$$

En consecuencia, la muestra se aplicará a 70 Profesionales del Derecho.

4.4 RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

ENCUESTA APLICADA A ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO PROFESIONAL Y JUECES

Tabla 1 Resumen de encuesta a abogados en libre ejercicio y jueces

ENCUESTA A ABOGADOS Y JUECES			
PREGUNTAS	ALTERNATIVAS	RESPUESTAS	PORCENTAJE
¿Conoce usted la normativa jurídica que regula los vicios redhibitorios y la rescisión de los contratos de compraventa de bienes raíces o bienes muebles?	SI	58	83%
	NO	12	17%
¿Piensa usted que la acción de vicios redhibitorios, se determina evidenciando que el bien comprado no sirve para su uso natural?	SI	59	84%
	NO	11	16%
¿Estima que la acción de vicios redhibitorios incide en la cosa vendida?	SI	49	70%
	NO	21	30%
¿Estima que la rescisión del contrato, rebaja o reparación de la cosa vendida, incide en la situación jurídica de la ésta?	SI	51	73%
	NO	19	27%
¿Cree usted que la acción de vicios redhibitorios, garantiza los derechos de las partes?	SI	58	83%
	NO	32	46%

Fuente: Encuestas
Elaborado por: ALF

Pregunta 1.- ¿Conoce usted la normativa jurídica que regula los vicios redhibitorios y la rescisión de los contratos de compraventa de bienes raíces o bienes muebles?

Tabla 2 Conocimiento de los vicios redhibitorios

ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	58	83%
NO	12	17%
TOTAL	70	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado por: Adrián López Flores

Gráfico 1 Conocimiento de los vicios redhibitorios



Fuente: Encuestas
Elaborado por: Adrián López Flores

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

El 86.36% de los abogados de libre ejercicio y jueces, conoce la normativa jurídica que regula los vicios redhibitorios y la rescisión de los contratos de compraventa de bienes raíces o bienes muebles, mientras que el 17% de los encuestados dice no conocer la normativa, por lo que se hace necesario una serie de capacitaciones que conduzcan al conocimiento de las mismas.

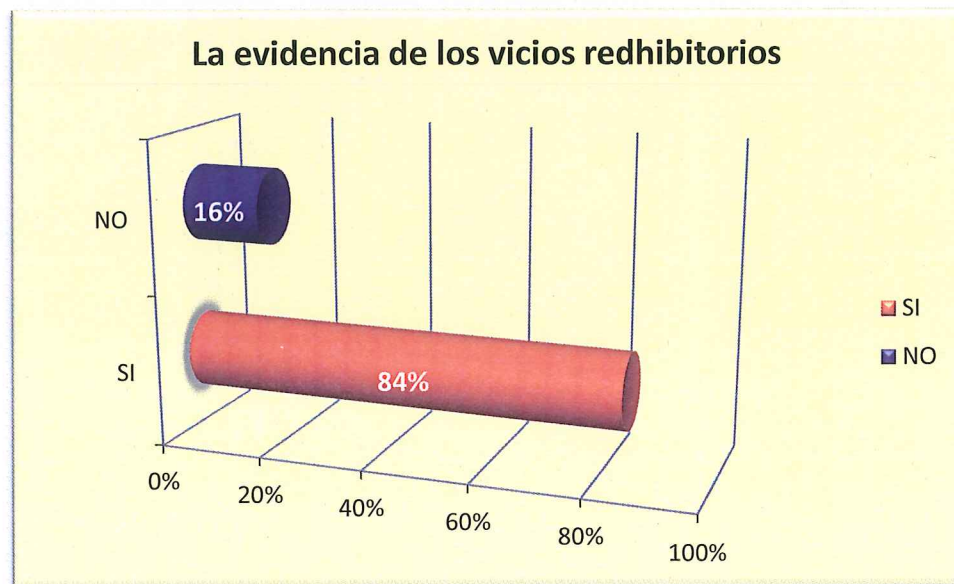
Pregunta 2.- ¿Piensa usted que la acción de vicios redhibitorios, se determina evidenciando que el bien comprado no sirve para su uso natural?

Tabla 3 La acción de vicios redhibitorios, evidencia que el bien comprado no sirve para su uso natural

ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	59	84%
NO	11	16%
TOTAL	70	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado por: Adrián López Flores

Gráfico 2 La acción de vicios redhibitorios, evidencia que el bien comprado no sirve para su uso natural



Fuente: Encuesta
Elaborado por: Adrián López Flores

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

De los abogados de libre ejercicio y jueves, el 84%, considera que la acción de vicios redhibitorios, se determina evidenciando que el bien comprado no sirve para su uso natural, mientras que el 16% de los encuestados dicen lo contrario. Se concluye que la acción redhibitoria es un mecanismo que evidencia los vicios ocultos del bien, mismo que no sirve para su uso normal.

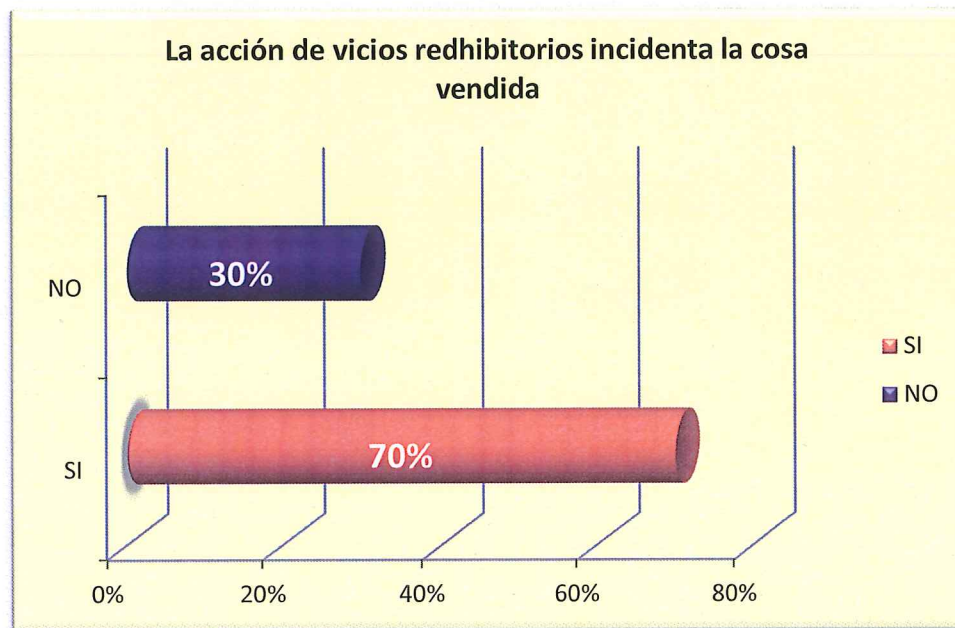
Pregunta 3.- ¿Estima que la acción de vicios redhibitorios incidenta la cosa vendida?

Tabla 4 La acción de vicios redhibitorios incidenta la cosa vendida

ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	49	70%
NO	21	30%
TOTAL	70	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado por: Adrián López Flores

Gráfico 3 La acción de vicios redhibitorios incidenta la cosa vendida



Fuente: Encuesta
Elaborado por: Adrián López Flores

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

De los abogados del libre ejercicio y jueves, el 70%, considera que la acción de vicios redhibitorios incidenta la cosa vendida y el 30% de los encuestados dice que no estar de acuerdo. Se concluye que la acción emprendida redhibitoria de los vicios ocultos, incidenta a la misma.

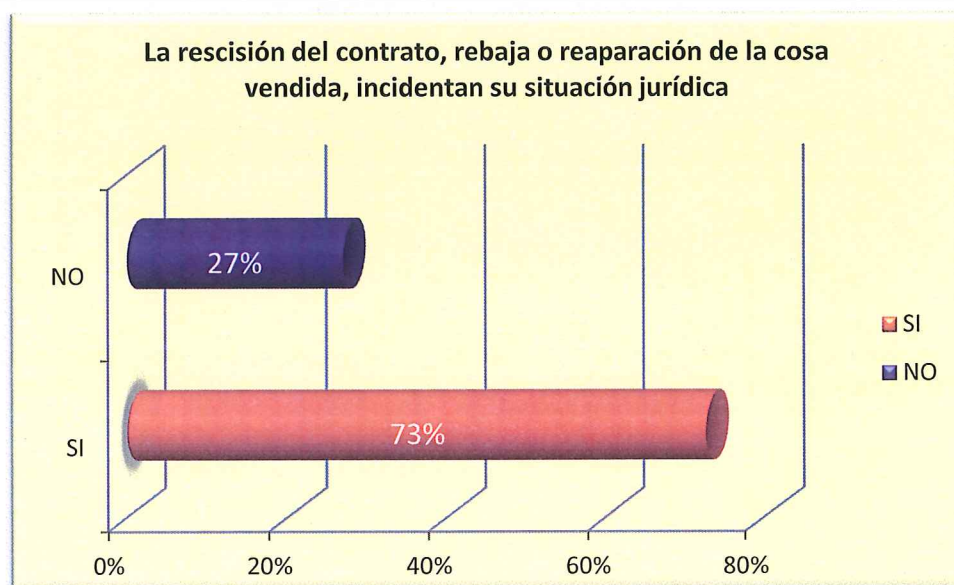
Pregunta 4.- ¿Estima que la rescisión del contrato, rebaja o reparación de la cosa vendida, incidentan la situación jurídica de la ésta?

Tabla 5 La rescisión del contrato, rebaja o reparación de la cosa vendida, incidentan la situación jurídica de la ésta

ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	51	73%
NO	19	27%
TOTAL	70	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado por: Adrián López Flores

Gráfico 4 La rescisión del contrato, rebaja o reparación de la cosa vendida, incidentan la situación jurídica de la ésta



Fuente: Encuesta
Elaborado por: Adrián López Flores

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

Del total de los abogados en libre ejercicio y jueces, el 73% cree que la rescisión del contrato, rebaja o reparación de la cosa vendida, incidentan la situación jurídica de la ésta, mientras que el 27% de los encuestados dice que no. Se concluye que la rescisión del contrato, rebaja o reparación de la cosa vendida, si incidentan la situación jurídica de la ésta

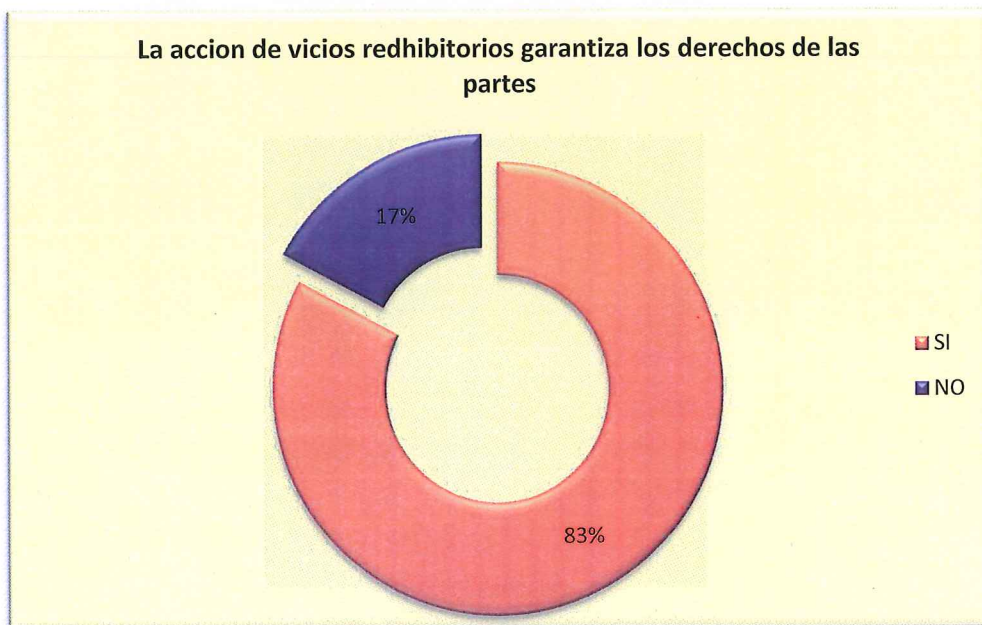
Pregunta 5.- ¿Cree usted que la acción de vicios redhibitorios, garantiza los derechos de las partes?

Tabla 6 La acción de vicios redhibitorios, garantiza los derechos de las partes

ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	58	83%
NO	12	17%
TOTAL	70	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado por: Adrián López Flores

Gráfico 5 La acción de vicios redhibitorios, garantiza los derechos de las partes



Fuente: Encuesta
Elaborado por: Adrián López Flores

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

Del total de los abogados en libre ejercicio y jueves, el 83% considera la acción de vicios redhibitorios, garantiza los derechos de las partes, entre tanto el 17% de los encuestados dicen que no. Se concluye que es una garantía para las partes la opción de la acción redhibitoria.

4.5 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS FINALES DE LA INVESTIGACIÓN

El análisis jurídico científico sobre los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes raíces y bienes muebles, en la ciudad de Cuenca durante el año 2018, con el afán de evitar la vulnerabilidad de los derechos del adquirente cuando se presentan estos vicios.

4.6. OBJETIVOS

4.6.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar jurídicamente las causas y consecuencias de los vicios ocultos o redhibitorios en los contratos de compra-venta de bienes muebles y bienes inmuebles, que se han dado en el cantón Cuenca, para el año 2018.

4.7 JUSTIFICACIÓN

El tema consensuado hace relación a las demandas que una persona puede realizar por la compra de un bien que aparentemente estuvo en perfectas condiciones y después de la compra venta resulta totalmente lo contrario, es decir tiene vicios ocultos. De allí que se precisa a la acción redhibitoria, estableciendo que esta figura jurídica corresponde a los defectos ocultos de la cosa vendida sea mueble o raíz, cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, defectos existentes en el tiempo de la adquisición, que lo hacen impropio para su destino, disminuyendo el uso de la misma y sobre todas las cosas, si el comprador hubiese sabido de esos vicios, es muy probable que no los hubiese adquirido, o si lo hiciese ofrecería un valor menor a lo establecido.

También se puede determinar que la redhibición implica la nulidad de la venta, que por ende la restitución del precio dado cuando la cosa vendida o transmitida por título oneroso tuviera defectos ocultos, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan defectuosa para su destino o finalidad pues de haberla conocido el adquirente no la hubiese ingresado o

propinado a excepción de coste por lo convenido, ya que implica ultraje para el adquirente pudiendo ser estos económicos y sindicales.

4.7.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente trabajo consistió en elaborar un ensayo jurídico científico, sobre los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes raíces y bienes muebles, en la ciudad de Cuenca durante el año 2018.

4.7.2 ANÁLISIS DEL CUERPO CENTRAL

Este trabajo baso su análisis en el establecimiento de un marco, con el objeto de enfatizar su contenido en un examen jurídico hacia los vicios ocultos en la adquisición de bienes raíces o muebles. En base de lo cual se estableció la necesidad de fundamentar una investigación jurídico científica como elemento pertinente para la obtención del objetivo primordial de este trabajo investigativo, de allí se deviene una de las partes fundamentales de esta investigación como lo es la descripción del cuerpo central, misma que consta de la fundamentación legal que se realiza el momento de la averiguación científica, siendo esta apoyada en diversos textos jurídicos y la legislación nacional que nos norma.

- Empezaremos enfatizando lo que establece Carrión sobre los bienes muebles, manifestando que son aquellos que pueden ser trasladados de un lugar a otro mediante el uso de la fuerza física o de una fuerza externa; es decir cuando se emplea un medio para hacerlo; los bienes muebles son susceptibles de los sentidos del hombre se pueden ver y tocar, además estos bienes no pierden su estructura o no se afecta la misma por el hecho de ser movidos de su lugar de origen. Se caracterizan por su movimiento, es decir, que puede ser trasladado de un lugar a otro, y ciertos derechos a los que las legislaciones amparan. En lo que tiene que ver con la enajenación de cosas muebles no está sometida a formalidad alguna; La tradición de los bienes muebles se

realiza con la sola entrega de la cosa al comprador, de conformidad al artículo 700 del Código Civil.

El autor Carrión (2009) establece a los bienes muebles como:

“Son aquellos que pueden trasladarse fácilmente de un lugar a otro, manteniendo su integridad y la del inmueble en el que se hallaran depositados. No se consideran bienes muebles aquellas que naturalmente van adheridas al suelo u otras superficies. Bienes muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, como los animales que por eso se llaman semovientes, sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas.” (p. 18)

- En lo referente a los inmuebles, estos son considerados como bienes raíces, por estar íntimamente conexos al terreno, yuxtapuestos de modo indivisible física o jurídicamente al suelo, equiparables como: las parcelas, viviendas, etc.

En definitiva, son patrimonios increíbles de transportar o desagregar del terreno sin acarrear achaques a los mismos, porque forman parte del terrón o están anclados a él. Estos bienes raíces solo pueden ser comercializados o explotados económicamente dentro del lugar en donde se encuentran ubicados, debido a que su traslado se dificulta, esto produce a que exista una barrera en cuanto a la comercialización en otros sitios o lugares. En cuanto a la enajenación de bienes inmuebles, se requiere de una escritura pública conforme lo determina el artículo 1740 del Código Civil. La tradición de estos bienes se realiza mediante la inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad correspondiente. El derecho de hipoteca se establece sobre los bienes inmuebles de conformidad al artículo 2309 y 2311 del Código Civil. Dentro del mismo contexto para el jurista Coello (2006), los bienes inmuebles: “Son los que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siendo unos por

su naturaleza y otros por disposición legal expresa en atención a su destino, ..." (p. 78)

Se puede establecer de acuerdo al criterio del autor precedente que los bienes inmuebles son los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro a diferencia de los muebles, sin embargo, esto no quiere decir que no se los pueda transportar; sino que su estructura física se afectaría, por ende, estos bienes están adheridos al suelo para evitar causar daños en él mismo, es decir mantienen un asiento fijo que ha sido dado por el hombre debido a la naturaleza de los mismos. En definitiva, son los que no se pueden transportar de un sitio a otro sin evitar provocar su destrucción o deterioro.

- En lo que tiene relación con el contrato de compra venta, advierte Ortíz que el contrato de compraventa es una modalidad de adquirir el dominio de una cosa mediante, la cancelación del precio justo de la misma, bajo esta relación intervienen un comprador que es la persona a quien se le faculta pagar el precio acordado y justo por el bien y el vendedor, que se encarga de entregar la cosa en perfecto estado. Este tipo de contrato constituye el de mayor relevancia jurídica al momento de trasladar el dominio y crear derechos de posesión. Esto lo determina Ortiz (2008) estableciendo una definición sobre el contrato de compraventa como:

"Es un contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. Este contrato es el que tiene mayor importancia entre los de su clase, porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial." (p. 34)

Intrínsecamente de las obligaciones que surgen a través del contrato de compraventa se encuentra; en el caso del vendedor trasladar el dominio o la propiedad a la persona denominada comprador, debe además conservar la cosa hasta que se realice la entrega física del bien, debe procurar de que el bien este libre de todo tipo de vicios o gravámenes que pueda afectar el ejercicio de los derechos de posesión del adquirente y responderá por los mismos en el caso de existirlos ya que debe garantizar ante todo que el comprador pueda ejercer una posesión pacífica sobre el bien; mientras que las obligaciones que tiene el comprador son las de pagar el precio justo por el bien, cerciorarse que la cosa adquirida sea la acordada y que esté en perfecto estado, responder por la cancelación de los intereses que se hubieren adquirido en razón de haber incumplido con el plazo establecido para el cumplimiento de su obligación contractual.

- En lo que refiere a los vicios ocultos, la norma establece que éstos deben existir al tiempo de la adquisición, es decir, deben ser contemporáneos a la compra, no posteriores, o en tal caso al menos anteriores, ya que la acción *redhibitoria* carecería de todo sentido; y, otro aspecto de importancia, es el hecho que al haberse conocido de la existencia de tales vicios no se hubiera comprado la cosa pretendida o en su defecto el pago hubiese sido mejor. Cualquier individuo que trasfiere algo o su dominio por título oneroso debe garantizar lo que vende ya que este tipo de contratos se los realiza en base a las cualidades que normalmente tienen las cosas de esa especie y calidad; teniendo como principio la buena fe y lealtad contractual, por lo que si posteriormente aparece un vicio o defecto oculto el vendedor debería facilitar al adquirente la rescisión del contrato o la indemnización por los perjuicios ocasionados; pero como esto, en la gran mayoría de los casos, no sucede, es la ley la que obliga al correcto proceder del cesionista, instaurándose una garantía que la ley reconoce a todo adquirente a título oneroso en seguridad de sus negocios jurídicos, por

ello esa garantía es debida inclusive por el enajenante de buena fe. Cabanellas suma un aspecto relevante a la existencia de los vicios ocultos y es el que la presencia de los mismos disminuye el uso ordinario de la cosa adquirida, es decir, que la existencia de estos, la cosa enajenada no puede ser utilizada a un 100% para lo que fue creada, causando de alguna manera un perjuicio para comprador.

- La prevalencia de las acciones redhibitorias estará presente o se puede tener acceso ellas si se cumplen los requisitos como es la existencia de los vicios al tiempo de la venta, es decir, que no se generaron después de ésta, sino que al momento del contrato ya estaban presentes; el de que afecten al funcionamiento normal de la cosa vendida, tanto que si el comprador los hubiese conocido no hubiere comprado la cosa o hubiese pagado menos por ella y no haber sido manifestados por el vendedor, y ser difíciles de detectar por parte del comprador; estas exigencias son indispensables para que proceda el reclamo y por ende la acción redhibitoria.

Se debe revelar que la acción redhibitoria prescribe en seis meses para las cosas muebles y un año para las cosas inmuebles. Es así que este tipo de acción procede cuando el vicio de la cosa vendida existía al momento de la venta y no posterior a ella, que la misma afecta el funcionamiento de la cosa vendida, de allí que el comprador no la hubiese adquirido de saberlo y por último que el vendedor no manifestó el vicio que tenía la cosa objeto de la compra, aun sabiéndolo procede a la venta; todo esto traería consigo la disminución del precio o la restitución del mismo, dependiendo del caso; incluso procederá una indemnización por los perjuicios causados.

- El Código Civil Ecuatoriano (2005) en su Art. 1797 en referencia a los vicios redhibitorios, mentando lo siguiente: "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". (p.240)

De la articulación anterior se puede desprender, que los vicios ocultos, son los determinados por su ocultamiento al momento de la venta, puesto que el adquirente compra el bien para su disfrute, sin darse cuenta de los daños que este tiene, pues el vendedor no le hizo saber de los mismos al momento de la venta, está facultado el comprador para ejercer acciones civiles, como la redhibitoria. Dentro de este mismo tenor, es el vendedor quien se encuentra obligado al sanear los vicios ocultos del bien que dio en venta, puesto que tiene que restituir todo el valor del mismo o reducir el precio del bien, siendo obligación del comprador entregar el bien con los daños ocultos, objeto de la venta, puesto que de haber sabido el adquirente no lo habría comprado o si lo hubiese hecho lo obtendría a menor precio.

- Por otro lado, el Código Civil Ecuatoriano , (2005), en su art. 1799, que hace referencia a que si se ha establecido que el vendedor no estará obligado al saneamiento por vicios ocultos de la cosa, si estará en la obligación de responder por aquellos que tuvo conocimiento y fueron ocultados al momento de la venta. Por ejemplo, en la venta de un vehículo que estuvo con multas y el vendedor no lo mencionó en el contrato, es de necesidad que el vendedor las pague, para que este libere el bien y se pueda dar una posesión efectiva del mismo. Dentro de las mismas circunstancias legales, se puede determinar lo que establece el Código Civil Ecuatoriano , (2005), en su art. 1801, que establece que a conocimiento del vendedor sobre los vicios de la cosa y no los declaró al comprador o que este debía haberlos conocido por su profesión y aun a sabiendas vende la cosa por razón de su oficio, estará 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 tomando el mismo ejemplo del vehículo, se puede

determinar que el motor estuvo a punto de su reparación, pero con la dotación de un aceite más pesado pudo estar bien y con potencia por un par de meses, lo que implica que luego el comprador se dio cuenta pues en su profesión como transportista de pasajeros falló el vehículo.

- En lo referente a los efectos que producen la acción de vicios redhibitorios en el contrato de compraventa, el jurista Borja (1998) establece lo siguiente: *“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”*. (p. 520).

En los contratos por la adquisición de un bien mueble o inmueble es inherente al mismo, que las partes conocen plenamente las circunstancias y cualidades del bien objeto de la venta, de allí está que dentro de una de las obligaciones que tendría el vendedor, está la de proceder al saneamiento de la cosa vendida en caso de que ésta estuviera inmersa en vicios ocultos; en este caso el adquirente está revestido legalmente para solicitar una acción redhibitoria, la misma que está amparada en el art. 1797 del Código Civil; de allí que los vicios ocultos en todo sentido y en particular en un contrato de compraventa, se constituyen en daños graves que tenga ese bien, que de ben tener la condición de preexistencia, la de ser graves o que de acuerdo al oficio del comprador, éste (bien) no le sirva para sus propósitos de acuerdo a su oficio. De allí se deviene la necesidad de la utilización de la acción redhibitoria o quanti minoris, que faculta al comprador a tener las siguientes exigencias: Terminación del contrato o la rescisión de la venta y rebaja del precio de venta de la cosa objeto del contrato, pero se debe tener en cuenta que este tipo de acciones solo se podrá ejercer por el lapso de seis meses o un año, para los muebles e inmuebles, respectivamente.

- Pese a que el Código Civil reconoce la figura jurídica de la rescisión de contratos y el pago de daños y perjuicios, al existir un vicio oculto dentro del contrato de compraventa también se afecta el ejercicio de los derechos del consumidor, tal es el caso de que la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor establece: Según el artículo 4 los derechos que tienen son: literal d) “Derecho a la información adecuada, veraz, clara, oportuna y completa sobre los bienes y servicios ofrecidos en el mercado, así como sus precios, características, calidad, condiciones de contratación y demás aspectos relevantes de los mismos, incluyendo los riesgos que pudieran prestar”, además el literal j) “derecho a acceder a mecanismos efectivos para la tutela administrativa y judicial de sus derechos e intereses legítimos, que conduzcan a la adecuada prevención, sanción y oportuna reparación de los mismos.” Este marco jurídico protege los derechos del consumista, en el hecho de que el proveedor debe brindar la información necesaria y oportuna sobre los servicios al igual que los productos que él mismo oferta, para de esta manera proteger o brindar la seguridad jurídica necesaria para que el consumidor pueda ejercer su derecho al consumo sin que se perjudique sus derechos patrimoniales.

Dentro del mismo contexto, la lesión enorme es una consecuencia de la rescisión del contrato, teniendo como su finalidad principal la anulación de éste, que estará sujeta a la declaración jurídica que es la que legalmente determina su nulidad, la que acarrea la cesación de todas las condiciones contractuales, o que trae como aspectos relevantes y apremiantes en el caso de que la lesión enorme sea causada por el comprador este deberá restituir la cosa u objeto materia de la contratación, más la décima parte del valor de la misma, y en el caso del vendedor deberá restituir el valor real de la cosa más el excedente que tomó. En lo que se refiere a rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, las características que sobresalen en

la acción es de que son de carácter personal, lo que implica que únicamente puede ser interpuesta por las partes lesionadas directamente, por sus efectos jurídicos que puede ser el lesionado o sus herederos, esta limitación es producto de que a través de este mecanismo jurídico se busca obtener la recuperación de los intereses económicos de las partes contratantes.

El Art. 1800 del Código Civil Ecuatoriano (2005) determina que: “Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere.” (p.241). Sabiendo que la acción redhibitoria es la petición de anular el acto jurídico por haber recibido un bien con vicios ocultos y que no fueron dados conocer por parte del vendedor al momento de la venta, de allí que 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.

- De la misma manera el art. 54 de la Constitución de la República del Ecuador, precautela los derechos e intereses de los consumidores y establece sanciones civiles y penales patentar en contra de los intereses de los consumidores establece: “Las personas o entidades que presten servicios públicos o que produzcan o comercialicen bienes de consumo, serán responsables civil y penalmente por la deficiente prestación del servicio, por la calidad defectuosa del producto, o cuando sus condiciones no estén de acuerdo con la publicidad efectuada o con la descripción que incorpore. Las personas serán responsables por la mala práctica en el ejercicio de su profesión, arte u oficio, en especial aquella que ponga en riesgo la integridad o la vida de las personas.” La normativa constitucional antes indicada es clara y atribuye la responsabilidad civil y penal, a las instituciones o personas naturales que presten servicios deficientes o su calidad sea defectuosa en caso de bienes materiales, además serán responsables todas las

personas que en razón del desempeño del ejercicio de su profesión arte u oficio, causen perjuicios o atenten en contra de la integridad física o la vida de sus usuarios.

4.8 ARGUMENTACIÓN

La Constitución de la República del Ecuador (2018) en su Art. 54, manifiesta que:

“las personas o entidades que presten servicios públicos o que produzcan o comercialicen bienes de consumo, serán responsables civil y penalmente por la deficiente prestación del servicio, por la calidad defectuosa del producto, o cuando sus condiciones no estén de acuerdo con la publicidad efectuada o con la descripción que incorpore. Las personas serán responsables por la mala práctica en el ejercicio de su profesión, arte u oficio, en especial aquella que ponga en riesgo la integridad o la vida de las personas”. (p.25)

Esto implica que existirá responsabilidad civil y penal en caso de que el producto o servicio sea defectuoso o deficiente, respectivamente. De allí que se constituye en un antecedente fundamental al momento de existir una relación contractual en compraventa, en donde se establecen los derechos y obligaciones de ambas partes contractuales, más aún los derechos del comprador que son más susceptibles a ser perjudicados y desconocidos.

De allí que se hace necesario que se precautele la figura jurídica de la rescisión del contratado de compraventa en el caso de la adquisición de un bien mueble, para garantizar los derechos y garantías constitucionales al igual que el capital económico de cada persona, a fin de evitar producir perjuicios que pueden ser irremediables.

4.9 VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA

El trabajo de investigación jurídico sobre los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes raíces y bienes muebles, en la ciudad de Cuenca durante el año 2018; permitió un análisis jurídico metódico identificando las causas por las cuales se origina la problemática, apoyándose especialmente en la aplicación de las encuestas realizadas a los todos los abogados en libre ejercicio y jueces, y que tienen un conocimiento profundo sobre la problemática, para de esta manera socializar y concientizar a las autoridades judiciales de lo fundamental que se respete principios constitucionales que resguarda los derechos del adquirente, cuando se causa perjuicios dentro de la modalidad del contrato de compraventa de bienes raíces y muebles, cuando existen vicios redhibitorios dentro de los mismos. De allí que fueron los profesionales del derecho quienes validaron este documento investigativo, el cual se constituye un medio de orientación para que la autoridad judicial adopte mejores mecanismos jurídicos, a fin de que se garantice los derechos de los consumidores, en el caso de que se haya causado perjuicios judiciales por existir vicios ocultos dentro de la cosa vendida objeto del contrato de compraventa.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES:

- Los vicios ocultos no se pueden requerir si no reúnen las características básicas e indispensables como: haber existido al tiempo de la venta, ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, y no haberlos manifestado el vendedor; pues de lo contrario no procedería alguna demanda que se interpusiere por reparación por vicios ocultos o redhibitorios.
- En la normativa legal que regula los vicios ocultos, se privilegia el bienestar y seguridad del que adquiere con vicios ocultos y de manera muy restringida al vendedor, que ya sea por mala fe o por alguna omisión tenga responsabilidad por vicios ocultos o redhibitorios.
- Es muy importante resaltar algo que contrasta con la investigación, es que el vendedor debe entregar no solo la cosa, sino librarla de todo tipo de obstáculo legal que pueda perjudicar, a futuro el ejercicio de los derechos de tenencia del comprador, caso contrario la ley le otorga la potestad de dar por terminado o declarar la nulidad del contrato dentro del término legal pertinente, para precautelar sus intereses y derecho al igual que su patrimonio económico.
- Una potestad constitucional es precautelar los derechos del consumidor, por cuanto se está garantizando los derechos esenciales de la persona como son: la libertad de contratación, la propiedad privada, los derechos del consumidor, puesto que una afectación a sus derechos atentaría en contra de estos principios constitucionales.

RECOMENDACIONES

- Una vez confirmada la existencia legal de los vicios ocultos, el juez deberá proceder con diligencia en la resarción de los derechos del comprador, además de las sanciones legales a que tenga lugar, esto con el fin de garantizar la celeridad en los procedimientos.
- Si bien es cierto que en la normativa legal que regula los vicios ocultos, se privilegia el bienestar y seguridad del que adquiere, se debe establecer reformas y se incluyan dentro de la legislación civil disposiciones jurídicas en las cuales, se haga constar sanciones más severas para las personas naturales o jurídicas que causen un grave perjuicio a los derechos del adquirente, por expender bienes y servicios alterados en su calidad o cantidad.
- Es necesario establecer mecanismos anti judiciales permanentes, como son los centros de mediación, dándoles la prelación y potestad necesaria, con el fin de resolver este tipo de conflictos de manera ágil y oportuna, dándose así una economía procesal.
- El Estado con el fin de garantizar y precautelar los derechos del consumidor, deberá establecer mecanismos para que sus instituciones encargadas del control de la comercialización de los diversos productos (vivienda, vehículos, muebles, etc), actúen con celeridad y sobre todo con prevención, es decir, ejerzan un control adecuado en el mercado de sus competencias.

BIBLIOGRAFÍA

- BORDA, G. (2014). *MANUAL DE CONTRATOS*. BUENOS AIRES: PERROT.
- Borja, M. S. (1998). *Teoría General de las obligaciones*. Mexico: Porrúa.
- Cabanellas, G. (2010). *DICCIONARIO JURIDICO ELEMENTAL*. QUITO: HELIASTA.
- Calderon, M. (2004). *TEORIA GENERAL DE LOS CONTRATOS*. BUENOS AIRES: ABACO.
- Carrión, E. (2009). *CURSOS DE DERECHO CIVIL*. MEXICO: SOURCE.
- Carrión, E. (2009). *CURSOS DE DERECHO CIVIL*. QUITO: ONI.
- CODIGO CIVIL*. (2012).
- Código Civil Ecuatoriano . (2005). *Código Civil Ecuatoriano* . Quito: Registro Oficial .
- Coello, E. (2006). *LA PRACTICA CIVIL* . LOJA: ONIS.
- Cornejo, A. (2008). *TRATADO DE DERECHO CIVIL*. SANTIAGO DE CHILE: LA PAROLA.
- Couture, E. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil*. Mexico: Nueva Era.
- Diccionario Juridico Mexicano. (1988). *Vicios Ocultos*. Mexico: Porrúa-UNAM.
- Enrique, C. (2006). *LA PRACTICA CIVIL* . LOJA: ONIS.
- Enrique, C. (2006). *LA PRACTICA CIVIL* . LOJA: ONIS.
- Estrada, C. (2008). *Los Principales Contratos Civiles*. Bogota: Temis.
- Ghirardi, J., & Alba, J. (2000). *MANUAL DE DERECHO ROMANO*. CORDOBA: EUDECOR.
- Larrea, J. (2007). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Unica.
- Ortiz, A. (2008). *MANUAL DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES*. Mexico: Avestruz.
- Parraguez, L. (2008). *MANUAL DE DERECHO DE FAMILIA*. QUITO: MEDIAVILLA.
- Petit, E. (1999). *Tratado elemental de Derecho Romano*. Mexico: Porrúa.
- SAGARNA, F. (2005).
- SOLIGO, N. (2004). *ETIMOLOGIAS DE DERECHO CIVIL* . BUENOS AIRES.
- Suarez, R. (2008). *INTRODUCCION AL DERECHO CIVIL*. QUITO: TEMIS.
- Valdiviezo, C. (2005). *TRATADO DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS*. LOJA: ONIS.

ANEXOS



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Por favor le encarecemos contestar honestamente, pues los resultados repercutirán en el contexto general de la investigación.

1. **¿Conoce usted la normativa jurídica que regula los vicios redhibitorios y la rescisión de los contratos de compraventa de bienes raíces o bienes muebles?**

SI NO

2. **¿Piensa usted que la acción de vicios redhibitorios, se determina evidenciando que el bien comprado no sirve para su uso natural?**

SI NO

3. **¿Estima que la acción de vicios redhibitorios incidenta la cosa vendida?**

SI NO

4. **¿Estima que la rescisión del contrato, rebaja o reparación de la cosa vendida, incidentan la situación jurídica de la ésta?**

SI NO

5. **¿Cree usted que la acción de vicios redhibitorios, garantiza los derechos de las partes?**

SI NO

LOS VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA COMPRAVENTA DE BIENES RAÍCES Y BIENES MUEBLES, EN LA CIUDAD DE CUENCA DURANTE EL AÑO 2018

INFORME DE ORIGINALIDAD

10%

INDICE DE SIMILITUD

10%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

8%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	misemestreenderechocontractual.blogspot.com Fuente de Internet	1%
2	losabogado.com Fuente de Internet	1%
3	Submitted to Corporación Universitaria del Caribe Trabajo del estudiante	1%
4	ambitojuridico.com.br Fuente de Internet	1%
5	derechoecuador.com Fuente de Internet	1%
6	www.unae.edu.py Fuente de Internet	1%
7	documents.mx Fuente de Internet	<1%
8	adulto-mayor2009.blogspot.com	

Fuente de Internet

<1 %

9

www.arqcon.com.ar

Fuente de Internet

<1 %

10

www.justanswer.es

Fuente de Internet

<1 %

11

www.sic.gov.co

Fuente de Internet

<1 %

12

www.slideshare.net

Fuente de Internet

<1 %

13

Submitted to UNIV DE LAS AMERICAS

Trabajo del estudiante

<1 %

14

dspace.utpl.edu.ec

Fuente de Internet

<1 %

15

www.dspace.uce.edu.ec

Fuente de Internet

<1 %

16

www.monografias.com

Fuente de Internet

<1 %

17

pt.scribd.com

Fuente de Internet

<1 %

18

repositorio.ulvr.edu.ec

Fuente de Internet

<1 %

19

repositorio.unap.edu.pe

Fuente de Internet

<1 %

20	ronyrivasabarca.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %
21	repositorio.uta.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
22	Submitted to Universidad de Salamanca Trabajo del estudiante	<1 %
23	www.avrio.org Fuente de Internet	<1 %
24	www.legalizaabogados.com Fuente de Internet	<1 %
25	Submitted to Colegio Nacional Primero de Abril Trabajo del estudiante	<1 %
26	Submitted to Institucion Universitaria Politecnico Grancolombiano Trabajo del estudiante	<1 %
27	Submitted to Cardiff University Trabajo del estudiante	<1 %
28	www.gerencie.com Fuente de Internet	<1 %
29	dspace.unl.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
30	leyaldia.com Fuente de Internet	<1 %

31	www.fipse.es Fuente de Internet	<1 %
32	www.tdx.cat Fuente de Internet	<1 %
33	Submitted to Atlantic International University Trabajo del estudiante	<1 %
34	www.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
35	repository.unimilitar.edu.co Fuente de Internet	<1 %
36	www.deltaasesores.com Fuente de Internet	<1 %
37	Caminha, Unie, and Juliana Cardoso Lima. "Contrato incompleto: uma perspectiva entre direito e economia para contratos de longo termo", Revista Direito GV, 2014. Publicación	<1 %

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias

< 15 words

Excluir bibliografía

Apagado



UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

Cuenca, 13 de diciembre del 2019

UNIDAD DE TITULACIÓN E INVESTIGACIÓN FORMATIVA DE LA
CARRERA DE DERECHO MATRIZ

Certifica que:

El informe de originalidad TURNITIN correspondiente al informe en primera revisión de la investigación del señor **LOPEZ FLORES EDMUNDO ADRIAN**, con **0102678356**, titulado **“LOS VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA COMPRA VENTA DE BIENES RAÍCES Y BIENES MUEBLES EN LA CIUDAD DE CUENCA DURANTE EL AÑO 2018”**, indica un 10% de índice de similitud, 10% de fuentes de internet, 1% de publicaciones y tesis de maestría, 0% coincidencias excluidas.

Para los fines legales pertinentes,

Atentamente,

Ab. Paola Vallejo Cárdenas

Unidad de Titulación e Investigación Formativa



Cuenca, 13 de diciembre del 2019

Señor Doctor

Xavier Iñiguez Vivar

SECRETARIO DE LA UNIDAD ACADEMICA DE CIENCIAS SOCIALES

Su despacho

De mis Consideraciones

Por medio del presente debo manifestar que el estudiante **LOPEZ FLORES EDMUNDO ADRIAN**, con número de cédula **0102678356**, quien realizo su Trabajo de Titulación denominado **"LOS VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA COMPRA VENTA DE BIENES RAÍCES Y BIENES MUEBLES EN LA CIUDAD DE CUENCA DURANTE EL AÑO 2018"**, bajo la Tutoría del Dr. **FREDDY SANTIAGO TAMARIZ ORDOÑEZ**, ha dado cumplimiento a los requerimientos dispuestos en el Reglamento de la Unidad de Titulación de grado y posgrados así como al proceso descrito en el Manual de Procedimientos de la Unidad de Titulación de la Universidad Católica de Cuenca, con los siguientes resultados:

1	Solicitud para revisión Final	26/11/2019
2	Criterio de Tutor	FAVORABLE
3	Certificado del Sistema de prevención de plagio TURNITIN	10%
4	Criterio de los docentes revisores	APROBADO
5	Nota del Trabajo Escrito	40

La documentación que respalda la información descrita en líneas anteriores reposa en los archivos de la Unidad de Titulación de la Carrera de Derecho.

Atentamente:


Abg. Paola Vallejo Cárdenas
**RESPONSABLE DE LA UNIDAD
DE TITULACIÓN**



CENTRO DE IDIOMAS

RESUMEN

El tema investigativo hace relación a los requerimientos legales que una persona puede realizar por la compra de un bien que aparentemente estuvo en perfectas condiciones y después de la compra venta resulta totalmente lo contrario. Este tema fue seleccionado, porque debido a la problemática de la sociedad ecuatoriana en el cometimiento de estas acciones antijurídicas las cuales perjudican al comprador económicamente, en donde se sitúa el objeto de estudio, siendo el campo de acción todo el contexto de los vicios ocultos en los contratos de compra venta de bienes raíces y bienes muebles.

En este contexto se ha propuesto como objetivo primordial el de analizar jurídicamente las causas y consecuencias de los vicios ocultos o redhibitorios en los contratos de compra-venta de bienes muebles y bienes inmuebles, que se han dado en el cantón Cuenca, para el año 2018. Para ello se debe identificar los argumentos legales, que sustentan la terminación contractual por la existencia estos vicios, al igual que indagar sobre la aplicación de la rescisión en los contratos de compraventa de bienes muebles y bienes inmuebles.

PALABRAS CLAVES: **CONTRATOS, OCULTOS, REDHIBITORIOS, RESCISIÓN, VICIOS.**



CENTRO DE IDIOMAS

ABSTRACT

The research issue is related to the legal requirements which an individual can make by purchasing a property that was seemingly in excellent conditions and after buying or selling is completely the opposite. This issue was chosen because, due to Ecuadorian society's problems in committing these unlawful actions, which harms purchasers, in which the object of study is found, the entire context of hidden faults in real estate and personal property in sales contracts being the scope of action.

In this context, it has been set as a primary objective the legal analysis of the causes and consequences of hidden or unacceptable faults in contracts in the purchase and sale of real estate and personal property, that have occurred in the canton of Cuenca, in the year 2018. In order to do so, it is necessary to identify the legal arguments that support the contractual ending due to the presence of these faults, as well as to inquire into the applicability of ending contracts for the sale of real estate and personal property.

KEYWORDS: CONTRACTS, HIDDEN, UNACCEPTABLE, ENDING, VICES.



CENTRO DE IDIOMAS

Cuenca, 11 de diciembre de 2019

EL CENTRO DE IDIOMAS DE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA, CERTIFICA QUE EL DOCUMENTO QUE ANTECEDE FUE TRADUCIDO POR PERSONAL DEL CENTRO PARA LO CUAL DOY FE Y SUSCRIBO


**Dr. Wladimir Quinche Orellana MSc.
SECRETARIO CENTRO DE IDIOMAS**



3/38

Cuenca, 12 de diciembre del 2019

Señor Doctor

Ernesto Robalino Peña

DECANO DE LA UNIDAD DE CIENCIAS SOCIALES

Su despacho

De mis Consideraciones

FREDDY SANTIAGO TAMARIZ ORDOÑEZ, docente de la carrera de Derecho de la Universidad Católica de Cuenca, en mi calidad de tutor del estudiante **LOPEZ FLORES EDMUNDO ADRIAN**, con número de cédula **0102678356**, quien realizo su Trabajo de Titulación denominado **“LOS VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA COMPRA VENTA DE BIENES RAÍCES Y BIENES MUEBLES EN LA CIUDAD DE CUENCA DURANTE EL AÑO 2018”**, dedo informar a usted que dicho trabajo ha sido realizado bajo los parámetros, disposiciones legales y reglamentarias correspondientes al área de Titulación de la Universidad Católica de Cuenca.

De acuerdo al Art. 10 literal C del Reglamento de la Unidad de Titulación de Grado y Programas de Posgrados de la Universidad Católica de Cuenca, previo a la sustentación y defensa el estudiante deberá presentar solicitud para revisión final del trabajo de titulación, dentro de este proceso se le asignaron docentes revisores quienes proporcionaron el criterio de **APROBADO** al antes mencionado Trabajo de Investigación.

Por lo antes expuesto y dando cumplimiento al Reglamento debo de asignar la nota de 40/40 correspondiente a la parte escrita del Trabajo de Titulación, además de emitir mi criterio favorable para que se proceda a la sustentación y defensa del mismo.

Es todo cuanto puedo informar respecto a mis labores como tutor de mentado estudiante.

Atentamente:


DR. FREDDY SANTIAGO TAMARIZ ORDOÑEZ MGS.
DOCENTE TUTOR



UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PERÚ

PERMISO DEL AUTOR DE TESIS PARA SUBIR AL REPOSITORIO
INSTITUCIONAL

Yo, Edmundo Adrian López Flores portador(a) de la
cédula de ciudadanía N° 0102678356. En calidad de autor/a y titular de los derechos
patrimoniales del trabajo de titulación
" Los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta
de bienes raíces y bienes muebles, en la ciudad de
Cuenca durante el año 2018 " de
conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los
Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de
Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra,
con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizo a la Universidad para que realice la
publicación de éste trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo
dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 16 de diciembre de 2019

F: ADRIAN LOPEZ F



SOLICITUD PARA:

Beca o ayuda económica, Justificación de faltas, Justificación de pruebas, Justificación de trabajos, Justificación de lecciones, Justificación de prácticas, Licencia eventual, Examen postergado, Examen supletorio, Segunda matrícula, Tercera matrícula, Matrícula especial, Matrícula extraordinaria, Record académico, Hojas certificadas, Examen suficiencia, Tutorías, Rectificación de nombres, Malla curricular, Reposición de título, Otros

Fecha: Cuenca, 21 de febrero de 2019

Dirigido a: Dr. Ernesto Robalino Peña, Mgs
Decano de la Unidad Académica de Ciencias Sociales.

Solicitante: 0102678356 Edmundo Adrian López Flores

Carrera: Derecho

Año/Ciclo: Decimo Ciclo Paralelo: "A" Nocturno

Asunto: solicito a usted y por su intermedio al Consejo Directivo la aprobación de mi diseño de Trabajo de Investigación, previo a la obtención del Título de "Abogado de los Tribunales de Justicia de la República" con el título: Los Vicios Ocultos o Redhibitorios en la compra venta de bienes raíces y bienes muebles, en la ciudad de Cuenca durante el año 2018.
Por la favorable acogida, anticipo mi agradecimiento.

ADRIAN LÓPEZ F.

Solicitante

Constancia de Presentación.- Fecha: _____

Hora: _____

Resolución: _____

Valor \$ 5,00

Nº **0156444**



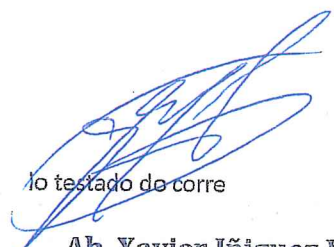
VISTA LA PRESENTE SOLICITUD, EL H. CONSEJO DIRECTIVO DE LA UNIDAD ACADEMICA DE CIENCIAS SOCIALES, EN SESION REALIZADA EL 22 DE FEBRERO DE 2019. RESUELVE APROBAR EL PERFIL DE TESIS PREVIO A LA OBTENCION DEL TITULO DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA DEL SR. (A): EDMUNDO ADRIAN LOPEZ FLORES, TÍTULO: “

Cuenca, 25 de febrero de 2019.


Ab. Xavier Iñiguez Vivar, Mgs.
SECRETARIO - ABOGADO



TÍTULO: “LOS VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA COMPRA-VENTA DE BIENES RAICES Y BIENES MUEBLES, EN LA CIUDAD DE CUENCA DURANTE EL AÑO 2018”, TUTOR: DR. FREDDY TAMARIZORDOÑEZ, MGS.


lo testado de corre

Ab. Xavier Iñiguez Vivar, Mgs.
SECRETARIO - ABOGADO





**UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA**
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

**DISEÑO DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PREVIO
A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO DE LOS
TRIBUNALES DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

TITULO:

**LOS VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA COMPRA-VENTA DE
BIENES RAÍCES Y BIENES MUEBLES, EN LA CIUDAD DE CUENCA
DURANTE EL AÑO 2018**

**AUTOR: EDMUNDO ADRIAN LÓPEZ FLORES.
0102678356**

TUTOR: DR. FREDDY SANTIAGO TAMARIZ ORDOÑEZ. MGS

CUENCA – ECUADOR

2019



**UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA**
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

**DISEÑO DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PREVIO
A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO**

TÍTULO:

**LOS VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN LA COMPRA-VENTA DE
BIENES RAÍCES Y BIENES MUEBLES, EN LA CIUDAD DE CUENCA
DURANTE EL AÑO 2018**

**AUTOR: EDMUNDO ADRIAN LÓPEZ FLORES.
0102678356**

TUTOR: DR. FREDDY SANTIAGO TAMARIZ ORDOÑEZ. MGS.

CUENCA – ECUADOR

2019


21/02/2019



1.1 TEMA

Los vicios ocultos o redhibitorios en los contratos de compra venta.

1.2. TITULO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

“Los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes raíces y bienes muebles, en la ciudad de Cuenca durante el año 2018”.

1.3 MARCO CONTEXTUAL

El tema investigativo hace relación a las reclamaciones que una persona puede realizar por la compra de un bien que aparentemente estuvo en perfectas condiciones y después de la compra venta resulta totalmente lo contrario. Este tema fue seleccionado, porque debido a la problemática de la sociedad ecuatoriana en el cometimiento de estas acciones antijurídicas las cuales perjudican al comprador económicamente, en donde se sitúa el objeto de estudio, siendo el campo de acción todo el contexto de los vicios ocultos en los contratos de compra venta de bienes raíces y bienes muebles.

Dentro de este problema, el Código Civil ecuatoriano es un de los cuerpos normativos más antiguos que ha tenido constantes reformas, toda vez que en el mentado cuerpo legal se encuentran en gran parte las figuras jurídicas constantes en el andamiaje jurídico de los vicios ocultos, como lo concerniente a su art. 1797 que dice: “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.” (CODIGO CIVIL, 2012, p. 86)

El precedente artículo precisa a la acción redhibitoria, estableciendo que esta figura jurídica corresponde a los defectos ocultos de la cosa vendida sea mueble o raíz, cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, defectos existentes en el

tiempo de la adquisición, que lo hacen impropio para su destino, disminuyendo el uso de la misma y sobre todas las cosas, si el comprador hubiese sabido de esos vicios, es muy probable que no los hubiese adquirido, o si lo hiciese ofrecería un valor menor a lo establecido.

El Art. 1798 del Código Civil establece:

“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; y, 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.” (CODIGO CIVIL, 2012, p. 86)

Se puede establecer que le precedente artículo enuncia las características concernientes a los vicios redhibitorios indicando que se configura como tal cuando:

- Omisión del defecto de cosa, desembocando en la ignorancia total del vendedor sobre la cosa que pretende adquirir.
- Existencia del daño oculto al tiempo de la venta.
- Funcionamiento de la cosa en forma parcial o defectuosa.

Es menester aclarar que dentro de la redhibición implica la nulidad de la venta, que por ende la restitución del precio dado cuando la cosa vendida o transmitida por título oneroso tuviera defectos ocultos, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan defectuosa para su destino o finalidad pues de haberla conocido el adquirente no la hubiese ingresado o propinado a excepción de coste por lo convenido, ya que implica ultraje para el adquirente pudiéndose ser estos económicos y sindicales.

En el cantón Cuenca, al igual que en el resto del país se dan un sin número de transacciones que tiene que ver con vicios ocultos en los bienes muebles o raíces, lo que causa un gran perjuicio para el comprador. En la ciudad de Cuenca es conocido este fenómeno en lo que tiene que ver bienes muebles especialmente con vehículos, lo cual resulta ser mucho más difícil de constatar en el preciso momento, inclusive con algún profesional de la mecánica, pues se dan muchas maneras de ocultamiento de los defectos – vicios que pueda tener el bien mueble.

Dentro de este contexto, se puede apreciar que precedentemente en el Ecuador más valía la palabra que mucho más que un contrato ya que las personas eran responsables y consientes que cuando se realiza un pacto de una contra venta o cualquier tipo de negocio se la realizaba con una clase de responsabilidad seria y sin la intención de perjudicar a ninguna persona sino al contrario la intención era de quedar bien con el cliente. Pero ya con el crecimiento de una urbe, igual trae consigo una colección de conflictos, entre los que se acentúan la compra venta de bienes muebles y bienes raíces, es allí en donde se enfoca el análisis de los vicios ocultos, con el propósito de evidenciar la problemática que conlleva, no solo de orden económico sino social.

Últimamente no solo en el Ecuador sino en el planeta entero lo que importa es el dinero sin importarles el beneficio y la satisfacción de sus clientes con tal de satisfacerse económicamente perjudican a otra persona vendió bienes inmuebles con la existencia de algún vicio o problema, que no es fácilmente evidenciable. Con el análisis jurídico sobre el tema, se estará en capacidad de evidenciarlo y lo que es más plausible establecer recomendaciones con el propósito de reducir este tipo de problemática.

1.4 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes raíces y bienes muebles, incide negativamente en la celebración de este tipo de contratos,

permitiendo la vulneración de los derechos del consumidor, en la ciudad de Cuenca durante el año 2018

1.5 OBJETO DE ESTUDIO

Derecho Civil

1.6 CAMPO DE ACCIÓN

Derecho Procesal Civil Ecuatoriano

1.7 LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN DE LA CARRERA

Derecho Civil

1.8 OBJETIVO GENERAL

Analizar jurídicamente las causas y consecuencias de los vicios ocultos o redhibitorios en los contratos de compra-venta de bienes muebles y bienes inmuebles, que se han dado en el cantón Cuenca, para el año 2018.

1.9 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar los argumentos legales, que sustentan la terminación contractual por la existencia de vicios ocultos o redhibitorios en los contratos de compra-venta de bienes raíces y bienes muebles.
- Establecer los casos por los cuales se originan los vicios redhibitorios dentro del contrato de compraventa de vehículos.
- Indagar la aplicación de la rescisión en los contratos de compraventa de vehículos en el cantón Cuenca, para el año 2018.

1.10 TIPO DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo tiene un enfoque cualitativo y cuantitativo, puesto que se utilizará el método de análisis de aspectos relacionados con los vicios ocultos, además de establecer parámetros de encuestas para determinar aspectos cuantitativos. Este método permite examinar y describir aspectos teóricos sobre los vicios ocultos o redhibitorios dentro del contrato de compraventa de bienes muebles y la confrontación de los casos en relación a este problema que afecta los derechos del consumidor.

El alcance de este trabajo será descriptivo y exploratorio, ya que se tratara de identificar y detectar la aplicación de la rescisión en los contratos de compraventa de bienes muebles y bienes inmuebles en el cantón Cuenca, durante el año 2018, por el tema de los vicios ocultos o redhibitorios.

1.11 MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

1.11.1 VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS

De acuerdo a lo que establece el turo Soligo (2005), vicio deriva de:

El vocablo "vicio deriva del latín «vitium» que significa „defecto o falta de algo'. Por su parte, el vocablo «redhibitorio» procede del latín «redhibitorius», derivado del verbo «"redhibere" (devolver, hacer tomar), formado por el prefijo "red-" (variante de "re-", „de nuevo' y „otra vez") y "habere"(„tener)". (p. 85)

La acción redhibitoria según Sagarna (2005), la define como: *"la acción encaminada a obtener la rescisión de la operación por los vicios ocultos de la cosa con el reintegro del precio pagado y de los gastos efectuados". (p. 165)*

Se puede afirmar que se trata de una acción reconocida por la ley a todo comprador a título oneroso para protegerlo de eventuales perjuicios amparando de esta manera la seguridad de los negocios jurídicos.

Ya tomando en consideración lo antes indicado; "Ulpiano, manifestaba que redhibir, es hacer que el vendedor tenga por segunda vez lo que había tenido; y porque esto se hacía volviéndolo, se llamó redhibición, que es lo mismo que volver". (Ghirardi & Alba, 2000, p. 512)

Dentro del mismo contexto para Borda, (2014), "*se llaman vicios redhibitorios los defectos ocultos de la cosa que existen al tiempo de la adquisición y cuya importancia es tal que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos por ella*". (p. 14)

De acuerdo a lo que establece Borda, los vicios ocultos deben existir al tiempo de la adquisición, es decir, deben ser contemporáneos a la compra, no posteriores, o en tal caso al menos anteriores, ya que la acción *redhibitoria* carecería de todo sentido; y, otro aspecto de importancia, es el hecho que al haberse conocido de la existencia de tales vicios no se hubiera comprado la cosa pretendida o en su defecto el pago hubiese sido mejor.

Todo el que trasfiere algo o su dominio por título oneroso debe garantizar lo que vende ya que este tipo de contratos se los realiza en base a las cualidades que normalmente tienen las cosas de esa especie y calidad; teniendo como principio la buena fe y lealtad contractual, por lo que si posteriormente aparece un vicio o defecto oculto el vendedor debería facilitar al adquirente la rescisión del contrato o la indemnización por los perjuicios ocasionados; pero como esto, en la gran mayoría de los casos, no sucede, es la ley la que obliga al correcto proceder del cesionista, instaurándose una garantía que la ley reconoce a todo adquirente a título oneroso en seguridad de sus negocios jurídicos, por ello esa garantía es debida inclusive por el enajenante de buena fe.

De acuerdo al mismo esquema, Cabanellas (2010), manifiesta:

“Los defectos ocultos de la cosa cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, dicho de tal modo disminuyen el uso de ella, que de haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido o hubiere dado menos por ella. (...)” (p. 451)

Cabanellas suma un aspecto relevante a la existencia de los vicios ocultos y es el que la presencia de los mismos disminuyen el uso ordinario de la cosa adquirida, es decir, que la existencia de estos, la cosa enajenada no puede ser utilizada a un 100% para lo que fue creada, causando de alguna manera un perjuicio para comprador.

Para Calderón (2004), los vicios redhibitorios son: *“los defectos ocultos importantes de la cosa existentes al momento de su enajenación a título oneroso que, de haberlos conocido a la celebración del contrato, hubieran incidido evitándola o estableciendo un precio menor”*. (p. 292)

Lo indicado anteriormente es coyuntural con el establecido por este autor, puesto que de alguna manera la existencia de este tipo de vicios, no permite al comprador utilizar el bien al 100% para lo que fue creado o en su defecto le restaría el valor, aunque el bien sirva en un porcentaje menor para lo que fue creado.

1.11.2 CONTRATOS DE COMPRA VENTA

Según el autor Ortiz (2008) establece una definición del contrato de compraventa como:

“Es un contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. Este contrato es el que tiene mayor importancia entre los de su clase, porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma

moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial.” (p. 34)

De acuerdo a lo que advierte Ortiz, el contrato de compraventa es una modalidad de adquirir el dominio de un cosa mediante, la cancelación del precio justo de la misma, bajo esta relación intervienen un comprador que es la persona a quien se le faculta pagar el precio acordado y justo por el bien y el vendedor, que se encarga de entregar la cosa en perfecto estado. Este tipo de contrato constituye el de mayor relevancia jurídica al momento de trasladar el dominio y crear derechos de posesión.

El autor Cornejo jurista de origen chileno, indica las obligaciones que tanto el vendedor como las del comprador contraen a través del contrato de compraventa y sostiene:

Obligaciones del vendedor

- “Transferir la propiedad o título de derecho.
- Conservar el bien objeto de la compraventa hasta su entrega.
- Entregar el bien.
- Garantizar al adquirente una posesión útil.
- Garantizar al comprador una posesión pacífica.
- Responder a la evicción.
- Responder de los vicios y defectos ocultos que tenga el bien.

Obligaciones del comprador

- Pagar el precio.
- Pagar intereses en caso de demora o de compraventa con precio aplazado.
- Recibir el bien comprado.
- Recibir en buen estado.” (p. 34)

Dentro de las obligaciones que surgen a través del contrato de compraventa se encuentra; en el caso del vendedor trasladar el dominio o la propiedad a la persona denominada comprador, debe además conservar la cosa hasta que se realice la entrega física del bien, debe procurar de que el bien este libre de todo tipo de vicios o gravámenes que pueda afectar el ejercicio de los derechos de posesión del adquirente y responderá por los mismos en el caso de existirlos ya que debe garantizar ante todo que el comprador pueda ejercer una posesión pacífica sobre el bien; mientras que las obligaciones que tiene el comprador son las de pagar el precio justo por el bien, cerciorarse que la cosa adquirida sea la acordada y que esté en perfecto estado, responder por la cancelación de los intereses que se hubieren adquirido en razón de haber incumplido con el plazo establecido para el cumplimiento de su obligación contractual.

1.11.3 BIENES MUEBLES E INMUEBLES

BIENES MUEBLES

El autor Carrión (2009) establece a los bienes muebles como:

“Son aquellos que pueden trasladarse fácilmente de un lugar a otro, manteniendo su integridad y la del inmueble en el que se hallaran depositados. No se consideran bienes muebles aquellas que naturalmente van adheridas al suelo u otras superficies. Bienes muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, como los animales que por eso se llaman semovientes, sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas.” (p. 18)

De acuerdo a lo que establece Carrión; los bienes muebles son aquellos que pueden ser trasladados de un lugar a otro mediante el uso de la fuerza física o de una fuerza externa; es decir cuando se emplea un medio para hacerlo; los bienes muebles son susceptibles de los sentidos del hombre se pueden ver y tocar, además estos bienes no pierden su estructura o no se afecta la misma por el hecho

de ser movidos de su lugar de origen. Se caracterizan por su movimiento, es decir, que puede ser trasladado de un lugar a otro, y ciertos derechos a los que las legislaciones amparan. En lo que tiene que ver con la enajenación de cosas muebles no está sometida a formalidad alguna; La tradición de los bienes muebles se realiza con la sola entrega de la cosa al comprador, de conformidad al artículo 700 del Código Civil.

BIENES INMUEBLES

Para el jurista Carrión (2009) los bienes inmuebles, son:

“Los bienes inmuebles o bienes raíces, son los que no se pueden mover o trasladar de un lugar a otro como: las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración. Los bienes inmuebles solo pueden consumirse o utilizarse en la economía en la que se producen; ya sea por el costo del transporte, por barreras a la entrada y salida de éstos no se pueden comerciar.” (p. 19)

Los inmuebles son considerados como bienes raíces, por estar íntimamente conexos al terreno, yuxtapuestos de modo indivisible física o jurídicamente al suelo, equiparables como: las parcelas, viviendas, etc.

En definitiva son peculios increíbles de transportar o desagregar del terreno sin acarrear achaques a los mismos, porque forman parte del terrón o están anclados a él. Estos bienes raíces solo pueden ser comercializados o explotados económicamente dentro del lugar en donde se encuentran ubicados, debido a que su traslado se dificulta, esto produce a que exista una barrera en cuanto a la comercialización en otros sitios o lugares. En cuanto a la enajenación de bienes inmuebles, se requiere de una escritura pública conforme lo determina el artículo 1740 del Código Civil. La tradición de estos bienes se realiza mediante la inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad correspondiente.

El derecho de hipoteca se establece sobre los bienes inmuebles de conformidad al artículo 2309 y 2311 del Código Civil.

Dentro del mismo contexto para el jurista Coello (2006), los bienes inmuebles:

“Son los que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siendo unos por su naturaleza y otros por disposición legal expresa en atención a su destino, Comprende los bienes que han recibido a un asiento fijo dado por el hombre o por la naturaleza, se trata de algo imposible de separar del suelo o de trasladar sin que se produzcan daños.” (p. 78)

Se puede establecer de acuerdo al criterio del autor precedente que los bienes inmuebles son los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro a diferencia de los muebles, sin embargo esto no quiere decir que no se los pueda transportar; sino que su estructura física se afectaría, por ende estos bienes están adheridos al suelo para evitar causar daños en él mismo, es decir mantienen un asiento fijo que ha sido dado por el hombre debido a la naturaleza de los mismos. En definitiva son los que no se pueden transportar de un sitio a otro sin evitar provocar su destrucción o deterioro.

1.11.4 DEL DOMINIO Y PROPIEDAD

Del Dominio

Según el artículo 599 de la codificación correspondiente al Código Civil (2012) establece:

“El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad es el derecho de gozar y de disponer de las cosas del modo más absoluto.” (p. 32)

De acuerdo a lo que se establece en el artículo precedente, el dominio se constituye en el uso y goce de una cosa como señor y dueño de la misma; es decir, se adquiere

derechos de posesión, no solo sobre la cosa constituida sino también sobre sus frutos, en tal virtud el dominio que le concede a su propietario, es el derecho absoluto de disponer de los bienes en la forma en que él crea conveniente siempre y cuando sea bajo los parámetros establecidos en la ley y no atente contra del ejercicio del derecho ajeno.

De la Propiedad

El tratadista Coello (2006) define la propiedad, como:

“El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Es el derecho que le confiere al titular el poder más amplio sobre una determinada cosa u objeto, además autoriza o da la capacidad de apropiarse de todas las utilidades que el bien pueda producir.” (p. 15)

Dentro de este tenor la propiedad se constituye en el poder jurídico que le permite a una determinada persona ejercer sus derechos posesorios de señor y dueño de una determinada cosa o bien, es decir lo puede usar y gozar siempre y cuando esté dentro de los límites de la ley y no afecte al interés social. La propiedad consiste en un derecho amplio que se le concede a una persona sobre un determinado bien para disponer del mismo, dentro de los parámetros de la legislación. Sin embargo el término propiedad pertenece al campo económico - jurídico es decir designa la titularidad o pertenencia de una persona sobre un bien o cosa.

1.11.5 DE LAS OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONTRATOS

El tratadista Parraguez (2008), establece una definición de contrato que manifiesta:

“El contrato es un acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos o más personas, con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera

recíproca, si el contrato es bilateral o compelerse una parte a la otra, si el contrato es unilateral. El contrato es un acuerdo de voluntades que genera derechos y obligaciones relativos, es decir, sólo para las partes contratantes y sus causahabientes.

Pero, además del acuerdo de voluntades, algunos contratos exigen, para su perfección, otros hechos o actos de alcance jurídico, tales como: efectuar una determinada entrega (contratos reales), o exigen ser formalizados en documento especial (contratos formales) de modo que, en esos casos especiales, no basta con la sola voluntad.” (p. 22)

El autor antes citado establece que el contrato constituye un acuerdo de voluntades entre dos o más partes intervinientes en la celebración del mismo, se lo puede constituir de forma verbal o escrita, los sujetos contractuales deben tener capacidad legal para que el contrato tenga validez jurídica, a través del mismo pueden surgir derechos y obligaciones para las partes, en el caso de un contrato bilateral y para una sola parte cuando se habla de un contrato unilateral. Pero además existen contratos en los cuales no únicamente basta con el acuerdo de voluntades, sino que se requieren la realización de otros actos y hechos para la perfección y el nacimiento de los mismos o que se cumplan con ciertas formalidades establecidas dentro del marco legal que los regenta.

1.11.7 MARCO CONCEPTUAL – CONCEPTOS RELEVANTES

Definición de los vicios redhibitorios

El jurista Valdiviezo (2005), establece una definición de vicios redhibitorios y los define como:

“Los defectos o vicios ocultos, también llamados vicios redhibitorios son, en Derecho, los posibles 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 reparación de daños y perjuicios.” (p. 56)

Este autor establece que los vicios redhibitorios, se constituyen en los posibles defectos que puede tener la cosa vendida, sin pleno conocimiento del comprador, siendo estos no verificables al momento de su entrega, siendo facultad del comprador, realizar en términos jurídicos el reclamo, por la existencia de los mismos, así como la de rescindir el contrato, reducir el precio de la cosa vendida y pedir reparación por daños causados.

Vicios redhibitorios dentro del contrato de compraventa

Para el jurista Suarez (2008) los vicios redhibitorios dentro del contrato de compraventa se establece de la siguiente manera:

“Dentro de las obligaciones del vendedor en el contrato de compraventa, está la obligación del saneamiento ya sea por evicción o 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 facultad 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” (p. 88)

Bajo esta premisa, con la obra redhibitoria el comprador puede solicitar que se dé por terminado el acuerdo o que se rebaje el valor de la cosa vendida por la realidad de vicios encubiertos de ésta, sea mueble o inmueble, al igual que se dé una rectificación por deterioros y perjuicios. Con ello se pretende salvaguardar al comprador para que la cosa que fue vendida sea garantizada por el proveedor, cuando se presenta vicios en la cosa objeto de la venta y que no fue visible al momento de su transferencia de dominio y entrega del mismo.

Lesión enorme conceptualización y requisitos para su constitución

El autor Coello (2006) establece a la lesión enorme como:

“La lesión enorme es una figura jurídica a la que puede recurrir un comprador o vendedor para exigir que se rescinda un contrato de compraventa, cuando el valor del contrato difiere desproporcionadamente del valor real. Existe lesión enorme desde el punto de vista del comprador, la ley considera que existe lesión enorme cuando lo comprado supera el doble del “justo valor”. En el caso del vendedor cuando el valor recibido por el bien vendido es inferior a la mitad del “justo valor” o valor real.” (p. 65)

Dentro de este contexto, la lesión enorme es una figura jurídica reconocida dentro del ámbito del derecho civil, que le otorga la potestad tanto al comprador como al vendedor de rescindir del contrato de compraventa, cuando ha existido una alteración en cuanto al valor real de la cosa o el bien que es materia del contrato. La lesión enorme surge en el caso del comprador cuando el mismo ha cancelado un valor correspondiente al doble del precio real de la cosa, y en el caso del vendedor cuando éste ha recibido un valor que es menor al cincuenta por ciento del precio real del objeto.

1.12 HIPÓTESIS O IDEA A DEFENDER

Los vicios ocultos o redhibitorios en la compra-venta de bienes muebles y bienes inmuebles, incide negativamente en la celebración de este tipo de contratos, permitiendo la vulnerando los derechos del consumidor.

1.13 MÉTODOS A UTILIZARSE

MÉTODOS

Se aplicarán los siguientes métodos:

INDUCTIVO, DEDUCTIVO que nos permitirán lograr los objetivos propuestos y ayudaran a verificar las variables planteadas.

INDUCTIVO, porque analizaremos otros factores como por ejemplo considerar el estudio o la aplicación de datos reales.

DEDUCTIVO, porque detallaremos toda la estructura para su futura aplicación.

TÉCNICAS

FICHAJE.- Se utilizará para incluir datos escuchados, solos o combinados.

OBSERVACIÓN DIRECTA.- Será utilizada para la aplicación del trabajo de campo continuo para determinar las influencias que intervienen en este fenómeno.

ENCUESTAS.- Se las realizará a los abogados de libre ejercicio y a jueces, para conocer cuales con las expectativas, conocimientos y propuestas sobre el tema tratado.

INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

Los instrumentos que se utilizarán para ésta investigación son:

- Guía de Observación
- Cuestionarios

1.14 POBLACIÓN Y LA MUESTRA

El universo está compuesto por todos los abogados de libre ejercicio y jueces, pero para ello se tomara una muestra a la totalidad de estratos, tomando en

consideración la información numérica que nos proporciona el Colegio de Abogados del Azuay.

COMPOSICIÓN	CANTIDAD
Jueces	17
Abogados en Libre Ejercicio	223
Total	240

Las encuestas que serán aplicados a Jueces y abogados de libre ejercicio, serán correlacionadas con la utilización de la siguiente fórmula estadística:

$$n = \frac{N}{E^2 (N-1) + 1}$$

n = Tamaño de la Muestra

N= Universo o Población

E² = Error máximo admisible (0.05)

Cálculo de la Muestra

$$n = \frac{240}{(0.1)^2 (239) + 1}$$

$$n = \frac{240}{0.01 (239) + 1}$$

$$n = 70$$

En consecuencia la muestra se aplicará a 70 Profesionales del Derecho.

1.14 CRONOGRAMA DE TAREA

CALENDARIO DE ACTIVIDADES	Diciembre 2018				Enero 2019				Febrero 2019				Marzo 2019			
Revisión y selección de la información bibliográfica de las teorías y conceptos																
Elaboración de la fundamentación teórica.																
Elaboración de los instrumentos para la recolección de la información.																
Validación de los instrumentos de recolección de información.																
Procesamiento y análisis de la información.																
Elaboración del informe de diagnóstico de la investigación.																
Contrastación con las teorías, elaboración de propuestas, conclusiones y recomendaciones.																
Presentación del informe final en la Secretaría de la Unidad Académica.																
Sustentación individual ante el Tribunal de Grado.																

1.15 BIBLIOGRAFÍA

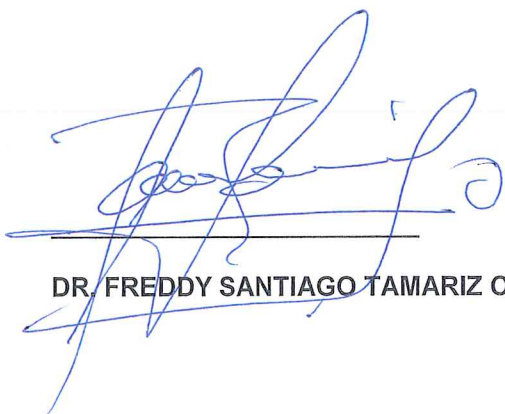
- ARGÜELLO, Luis, "Manual de Derecho Romano. Historia e instituciones" 3.ª ed. corregida, 3.ª reimpr. Buenos Aires, Astrea, 1993
- BORDA, Guillermo A.: Manual de Derecho Civil. Contratos, 21.ª edición actualizada por Alejandro BORDA. Buenos Aires, La Ley, 2008
- BORDA, Guillermo A, "Manual de Contratos". 4ta. Edición. Editorial Perrot. Buenos Aires..2014.
- CABANELLAS Guillermo. (2010) .Diccionario jurídico elemental. Quito: Editorial Heliasta
- CALDERÓN, Maximiliano R.; RIBA, Marina A.: Teoría General de los Contratos. Buenos Aires, Ábaco, 2004
- GAYO: Institutas, texto traducido, notas e introducción por DI PIETRO, Alfredo: 5ª edición, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1997
- GHIRARDI, Juan C. y ALBA CRESPO, Juan J.: Manual de Derecho Romano, 1.ª ed. (1999), reimpr., Eudecor, Córdoba, 2000
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. "Teoría de los contratos. Parte general". ed. 4.ª reimpresión Ed. Zavallía, (1997). Buenos Aires, 2003, t. I, N.º 41
- LORENZETTI, Ricardo L. "Tratado de los contratos. Parte general", ed. 1.ª, Ed. Santa Fe, Argentina, 2004
- NICOLAU, Noemí L.: Fundamentos de Derecho Contractual. Teoría general del contrato. Buenos-Aires, La Ley, 2009,
- SOLIGO SCHULER, Nicolás A.: Etimologías de Derecho Civil, 1.ª ed., Buenos Aires, Ad-Hoc, 2004,
- SAGARNA, Fernando A. "La garantía por vicios redhibitorios en el Código Civil y Comercial de la Nación. Comparación con el Código Civil, el Código de Comercio y la Ley de Defensa del Consumidor", en STIGLITZ, Rubén S. (dir.): Suplemento especial. Contratos. Buenos Aires, La Ley, febrero, 2015
- Unificación de la legislación Civil y Comercial. Proyecto de 1993, Zavallía, Buenos Aires, 1994

1.16 FIRMAS DEL TUTOR Y DEL RESPONSABLE DE INVESTIGACIÓN QUE APRUEBA EN DISEÑO

Cuenca, 30 de Enero de 2019

ADRIAN LÓPEZ F.

EDMUNDO ADRIAN LÓPEZ FLORES



DR. FREDDY SANTIAGO TAMARIZ ORDOÑEZ. MGS.


Responsable de Investigación
Carrera de Derecho

Fecha:

21-02-2019



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
Unidad Académica de Jurisprudencia,
Ciencias Sociales y Políticas
DEPARTAMENTO DE INVESTIGACIÓN

Aprobado en sesión de H, Consejo Directivo de Fecha: _____

Asesor Jurídico

Unidad Académica de Ciencias Sociales.