



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

INSTITUCIONES ANACRÓNICAS EN EL LIBRO CUARTO DEL CODIGO CIVIL: PACTO  
DE RETRACTO, PACTO COMISORIO Y VENTA DE LA COSA AJENA.

Trabajo de Titulación presentado en conformidad con los requisitos establecidos  
para optar por el título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República

Profesor Guía

Mgt. Diego Alejandro Oviedo Polo

Autor

José Eduardo Garzón Garzón

Año  
2017

## **DECLARACIÓN DEL PROFESOR GUÍA**

“Declaro haber dirigido este trabajo a través de reuniones periódicas con el estudiante, orientando sus conocimientos para un adecuado desarrollo del tema escogido, y dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación”.

---

Diego Alejandro Oviedo Polo  
Magíster en Derecho Civil Patrimonial  
C.C.1714366133

## **DECLARACIÓN DEL PROFESOR CORRECTOR**

“Declaro haber revisado este trabajo, dando cumplimiento a todas las disposiciones vigentes que regulan los Trabajos de Titulación”.

---

Juan Carlos Córdova León  
Magíster en Derecho Societario, Financiero y Mercado de Valores  
C.C. 0102847746

## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA DEL ESTUDIANTE**

“Declaro que este trabajo es original, de mi autoría, que se han citado las fuentes correspondientes y en su ejecución se respetaron las disposiciones legales que protegen los derechos de autor vigente”

---

José Eduardo Garzón Garzón  
C.C.1718319179

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero agradecer a mi amigo y tutor Diego Oviedo, quien me ha brindado su ayuda y apoyo para consolidar este proyecto.

Además quiero agradecer al profesor Juan Carlos Prado por el apoyo e información brindada.

## **DEDICATORIA**

Dedico este logro a mi padre Eduardo Garzón por su ejemplo, a mi madre María Josefa Garzón que estuvo siempre a mi lado brindándome su apoyo y amor incondicional.

A mis hermanas, Cristina Garzón y Carla Garzón quienes me cuidaron y protegieron hasta la actualidad.

A mis sobrinos Martín Loza, Joaquín Loza y Mikaela Oquendo, quienes llenan mi vida de felicidad.

Y por último a mis dos mejores amigos Esteban Oquendo y Carlos Loza que siempre han estado para mí.

Nunca podré agradecerles todo lo que han hecho por mí, sin ustedes este logro no sería posible.

## **RESUMEN**

En este trabajo se realiza un análisis de la longevidad del Código Civil, específicamente del libro IV, estableciéndose que este libro contiene figuras anacrónicas, las cuales son las siguientes: pacto de retrato, pacto comisorio y venta de la cosa ajena. Así en primera línea se estudiará el por qué se crearon estas instituciones y su contribución a la sociedad en un determinado momento histórico, pero que en la actualidad han caído en desuso, podrían resultar abusivas o peor aún podrían resultar inconstitucionales; consecuentemente deberían ser derogadas del libro IV del Código Civil ecuatoriano.

## **ABSTRACT**

In this work, an analysis is made of the longevity of the Civil Code and specifically of its book IV, establishing that this book contains anachronistic figures, which are the following: portrait pact, commissary pact and sale of the other person 's thing. Thus, in the first line, the question of why these institutions and their contribution to society at a given historical moment were created, but which have now fallen into disuse, could be abusive or worse, could be unconstitutional; Consequently they should be repealed from book IV of the Ecuadorian Civil Code.

## INDICE

INTRODUCCIÓN .....	1
1. FENÓMENO JURÍDICO DE LA CODIFICACIÓN, PACTO DE RETRACTO Y SU EJERCICIO ABUSIVO DEL DERECHO.....	2
1.1. El fenómeno jurídico de la codificación. ....	2
1.1.1. Proceso de codificación del Código Civil ecuatoriano. ....	4
1.1.2. Primer período .....	5
1.1.3. Segundo período .....	6
1.1.4. Tercer período .....	6
1.1.5. Cuarto período.....	7
1.1.6. Quinto período.....	8
1.2. Definición del pacto de retracto.....	9
1.3. Pacto de retracto y su posible ejercicio abusivo del derecho.....	11
2. PACTO COMISORIO Y SU APLICACIÓN PRÁCTICA EN EL DERECHO CIVIL.....	12
2.1. Definición doctrinaria del pacto comisorio y condición resolutoria tácita. ....	12
2.1.1. Pacto comisorio (simple y calificado).....	13
2.1.2. Condición resolutoria tácita. ....	14
2.2. Semejanzas y diferencias entre la condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1813, condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1505, pacto comisorio y pacto comisorio calificado.....	16
2.3. Inconveniencia de contar con tres instituciones que benefician al vendedor.....	18

<b>3. LA VENTA DE LA COSA AJENA Y SU INCONSTITUCIONALIDAD.....</b>	<b>18</b>
3.1. Derecho de propiedad y su llegada al Ecuador.....	18
3.1.1. La protección de la propiedad en las constituciones nacionales.	21
3.2. Institución denominada Venta de la cosa ajena:.....	23
3.2.1. El origen de la venta de la cosa ajena. ....	23
3.2.2. La venta de cosa ajena en el Ecuador.....	25
3.2.3. Efectos jurídicos que nacen al dueño de la cosa.....	25
3.2.4. Efectos jurídicos que nacen al vendedor de la cosa.....	26
3.2.5. Efectos jurídicos que nacen al comprador de la cosa.....	27
3.3. Incompatibilidad de la institución con normas legales y constitucionales: .....	27
<b>4. CONCLUSIONES .....</b>	<b>34</b>
<b>5. REFERENCIAS .....</b>	<b>36</b>

## INTRODUCCIÓN

Es necesario establecer que el derecho al ser una ciencia social, tiene que ir evolucionando de forma concomitante con ella, adaptándose a los continuos cambios que se van presentando con el devenir del tiempo y que cada vez se presentan de manera más vertiginosa; es por eso que se afirma que el derecho tiene que ser dinámico y no estático. El hito que marcó un antes y un después sin duda fue el fenómeno de la industrialización, donde la mano de obra del hombre fue remplazado con la aparición de la máquina; de igual forma hace algunos años atrás era impensable el abrumador desarrollo de la tecnología, el apareamiento de nuevas técnicas de reproducción humana etc. Pero en el caso específico del Ecuador no se puede evidenciar que nuestra legislación civil haya evolucionado conforme a las necesidades de la sociedad. Basta con mencionar que el Proyecto de ley del Código Civil ecuatoriano fue aprobado por el Congreso Nacional el 21 de noviembre de 1857 y empezó a regir desde el 1 de enero de 1861 y si bien es cierto el referido cuerpo legal ha sufrido varias reformas especialmente en su libro I, no ha ocurrido lo mismo con el libro IV, salvo la de 1961 y la de 1985, donde se legisló el daño moral y se añadió un párrafo al artículo 1813. Al ser nuestro código caducó específicamente en su libro IV, es evidente que existen instituciones anacrónicas; en otras palabras existen normas promulgadas en el pasado y que en su época fueron útiles ya que se adaptaban a las necesidades de la sociedad en ese tiempo, pero que en la actualidad ya no se adaptan a una sociedad moderna o que peor aún pueden resultar inconstitucionales. Las figuras anacrónicas que se desarrollarán son, el pacto de retracto, pacto comisorio (frente a la garantía genérica de la condición resolutoria tácita) y la venta de la cosa ajena y su posible inconstitucionalidad.

## CAPÍTULO I

### 1. FENÓMENO JURÍDICO DE LA CODIFICACIÓN, PACTO DE RETRACTO Y SU EJERCICIO ABUSIVO DEL DERECHO.

#### 1.1. El fenómeno jurídico de la codificación.

Existen teorías básicas y normas jurídicas que rigen nuestras vidas, pudiendo pensarse de manera errónea que han estado presentes desde el inicio de la existencia de la humanidad; pero eso es una falacia, ya que cualquier creación intelectual o material no nace de la nada, sino que se inicia con una idea inverosímil la cual toma fuerza con el tiempo y tiende a ser tan común y básica, que olvidamos que una vez fue objeto de debate como en el caso de las leyes.

El fenómeno de la codificación, no es algo nuevo, muchas culturas crearon normas jurídicas con el objetivo de regular a la sociedad y que posteriormente fueron recogidas en códigos; un claro ejemplo de aquello es el Código de Hammurabi, considerado como el antecedente más remoto de una codificación en la cultura mesopotámica en el siglo XVII A.C.

Por otro lado tenemos que mencionar que el Código Civil ecuatoriano, así como los de nuestro continente, se basan en una tradición romanista, fundamentándose en las instituciones de Gayo (Jurista del siglo II D.C.), de las cuales se basó Justiniano para crear el Corpus Iuris Civilis.

“...Las instituciones de Justiniano están basadas fundamentalmente en las de Gayo, empezando por la división en personas, cosas y acciones, así como la clasificación de las fuentes de las obligaciones, gran parte del sistema gayano se perpetuó hasta la edad moderna por la recepción del derecho de Justiniano.”(Domingo, s.f, pp.47)

El derecho de Justiniano inició el 7 de febrero del año 528 cuando creó una constitución denominada “Haecquae Necesario” en la cual designó una

comisión de diez juristas para que reunieran todas las leyes creadas anteriormente y las adaptaran a las necesidades de la actualidad, creando un solo código el cual entró en vigencia 16 de noviembre del año 529, pero este código tuvo una vida muy corta ya que se creó uno nuevo el cual contenía leyes más actualizadas en el año 534.(Carames, louzan, pp.108). Además del Codex, Justiniano creó el Digesto en el año 533, el cual contenía las opiniones sistematizadas y ordenadas de juristas clásicos. En el año 533 también creó un libro denominado Instituciones el cual era un manual elemental para enseñar derecho a los estudiantes. Y por último, creó nuevas normas a las cuales las denominó Novelas. El objetivo de las Novelas era adaptarlas al Codex para crear uno nuevo, pero esta idea nunca se logró concretar, sin embargo "...fueron sancionadas para regular cuestiones secundarias y en especial para la ordenación normativa de importantes instituciones de derecho privado como el matrimonio y las sucesiones." (Martin, 2011, pp.43).

En conclusión el Corpus Iuris Civilis es la unión del Codex, el Digesto, las Instituciones y las Novelas. Este código es la columna vertebral de los ordenamientos jurídicos actuales ya que muchos países lo utilizaron como referencia incluyendo el nuestro para la creación del Código Civil.

Como podemos observar

"La codificación es un fenómeno constante de la evolución jurídica que consiste en la reunión orgánica de todas las normas vigentes en un país en un cuerpo único. Observa De Ruggiero que este fenómeno se repite tan frecuentemente en la historia de la humanidad que puede considerarse como una ley natural de la evolución jurídica." (Llambías, s.f., pp.172)

En términos esquemáticos podemos establecer que la codificación es un proceso cuyo objetivo es crear y organizar un cuerpo legal específico, armónico y sistemático que contenga principios rectores los cuales den seguridad jurídica

al ordenamiento jurídico del país, pero no tenemos que confundirnos con la palabra recopilación ya que el significado es muy diferente y las personas lo utilizan como un sinónimo.

Al momento que mencionamos la palabra recopilación, estamos hablando que se unen documentos en un mismo cuerpo y no necesariamente de una misma rama como por ejemplo una enciclopedia la cual contiene mucha información sobre varias materias y es claro el Código Civil no es una enciclopedia.

### **1.1.1. Proceso de codificación del Código Civil ecuatoriano.**

Para iniciar el estudio de la codificación es importante determinar que antes de la conquista española, las tribus que se situaron en el territorio ecuatoriano, practicaban una forma de derecho aunque muy arcaico. Tenían una "...estructura familiar y un régimen de propiedad, pero no se puede hablar de un derecho civil, ya que las normas que regulaban todos esos asuntos eran más bien costumbres ancestrales y preceptos religiosos" (Holguín, s.f., pp.13).

Además de esto no existía una diferenciación entre el derecho civil, penal o comercial sino que era el Rey de turno quien legislaba ya que tenía todo el poder en la palma de su mano. "El sistema puede calificarse como de castas sacerdotales o guerras dominadoras, frente a tribus bárbaras que había que tener sujetas. Vale la pena citar el carácter comunista de la propiedad territorial que se repartía periódicamente" (Guerrero, 2001, pp.20). En otras palabras podemos decir que era la ley del más fuerte que regía en esa época y su avance en el derecho era mínimo, pero todo cambió con la conquista española, ya que se adoptaron sus leyes para legislar el nuevo continente. Según Juan Larrea Holguín, existieron tres períodos de codificación en la historia del Ecuador, "el Colonial, el Republicano (hasta la expedición del Código Civil) y el que comienza con tal evento." (Holguín, s.f., pp.13); sin embargo de lo expuesto, en el presente trabajo se desarrollará el fenómeno de la codificación en el Ecuador, en cinco períodos:

### 1.1.2. Primer período

Al primer periodo lo podemos denominar “inicio de la codificación”, el cual inicia con la conquista de los españoles (siglo XVI) y termina el 23 de mayo de 1822. Tras la conquista española los colonizadores nos impusieron su religión, ideología y sus leyes. En esta época no existió un cuerpo legal específico con el cual se gobernaba, sino que existieron muchos cuerpos legales y de diferentes épocas, lo cual hacía muy difícil el manejo de la justicia; los cuerpos legales fueron los siguientes: El Fuero Juzgo del siglo VII, El Fuero Real de Alfonso X del año 1256, Las Siete Partidas del año 1263, El Ordenamiento de Alcalá del año 1502, Las Leyes de Toro de 1502, la Nueva Recopilación del año 1567, la Novísima Recopilación de 1805, Las Leyes De Indias y ciertas Ordenanzas Locales que las audiencias y cabildos crearon(Holguín,pp.14), por otro lado hay que mencionar que se regulaba en un mismo cuerpo legal normas de diferentes ramas jurídicas , en palabras sencillas podemos establecer que en un mismo “libro” se encontraban normas civiles, penales, etc. Por ultimo ninguna de esas normas fueron derogadas, así que era muy complicado ejercer el derecho ya que muchas de ellas se contraponían unas con otras.

El primer intento de codificación se lo realizó a inicios del siglo XIX con la Constitución Quiteña de 1812, tras su primera independencia del Reino de Nueva Granada, lastimosamente el nuevo estado que se creó tan solo duro un año ya que fue repelido. En el artículo 6 de la Constitución Quiteña de 1812 se establecía lo siguiente: “Las leyes patrias que hasta el presente han gobernado y que no se opongan a la libertad y derechos de este pueblo y su Constitución, quedarán en toda su fuerza y vigor por ahora y mientras se reformen por la Legislatura tanto el Código Civil como el Criminal” (Constitución Política Quiteña, 1812, art. 6).

### **1.1.3. Segundo período**

El segundo período lo podemos denominar codificación en la Gran Colombia, el cual inicia el 24 de mayo de 1822 y termina en 1830, cuando Ecuador se separa de la misma.

En este periodo existieron cuatro intentos de codificación, el primero lo realizó el Presidente Francisco de Pula el 5 de enero de 1822, pero no logró crear el Código Civil solicitado; el segundo lo realizó Simón Bolívar el 31 de enero de 1825, y nombró una comisión de 12 juristas para elaborar el Código Civil y Criminal pero la comisión se reunió una sola vez y nunca consolidaron el proyecto; el tercer intento lo realizó el ministro del interior pero la comisión nunca lo elaboró y por último en el año 1830, se crea una nueva Constitución, en donde se designa al congreso crear un nuevo Código Civil pero el 13 de mayo de ese mismo año, Quito se separó de la Gran Colombia y el proyecto nunca se lo consolidó. Mientras tanto se seguían utilizando las leyes españolas y algunas disposiciones específicas creadas en este periodo (Guzmápp.247).

La disposición más importante fue la dictada en 1825 y consistía en dar un orden jerárquico en cuanto a la aplicación de los cuerpos legales. El orden era el siguiente: 1 Las decretadas por el poder legislativo; 2 las Pragmáticas, Células y Ordenanzas del Gobierno Español sancionadas hasta el 18 de marzo de 1808; 3 Las Leyes de Recopilación de las Indias; 4 Las De la Nueva Recopilación De Castilla; y 5. Las Siete Partidas. (Holguín,s.f, p.14).

### **1.1.4. Tercer período**

Lo podemos denominar “codificación en el Ecuador”, el cual inicia el 23 de septiembre de 1830, con la expedición de la primera Constitución de la República del Ecuador y terminó en 1857.

La Constitución del nuevo estado al cual se lo denominó Ecuador, en su artículo 26 numeral 14 delegó la siguiente obligación al congreso: “Formar el

Código de Leyes Civiles, interpretar y derogar las establecidas” (Constitución Política, 1830, art.26), pero no se logró concretar la codificación. En 1835 Vicente Rocafuerte expide una nueva Constitución en la cual establece lo siguiente: “Formar los Códigos Nacionales” (Constitución Política, 1835, art 43). Al año siguiente delega a José Fernández Salvador analizar el Código Civil boliviano y adaptarlo al Ecuador. El 27 de febrero de 1836 entrega un informe el cual contenía el título preliminar y el libro primero del Código Civil y en 1837 se debate en el congreso pero nunca se terminó el debate y el proyecto cayó en el olvido (Guzmán, pp.249).

Desde esa fecha se promulgaron cuatro Constituciones más, en las cuales se estableció la creación de códigos nacionales, pero nunca se crearon comisiones para la elaboración de un nuevo Código Civil. En 1855 las cámaras legislativas toman la iniciativa de crear un nuevo Código Civil y le delegan el proyecto a la corte suprema para que lo ejecute; para febrero de 1857, el congreso realizó 867 artículos y solo faltaba culminar el libro IV del Código Civil, pero este proyecto no se lo concluyó ya que se empezó a analizar el Código Civil chileno con el objetivo de adaptarlo a las necesidades del Ecuador.

#### **1.1.5. Cuarto período**

El cuarto período lo podemos denominar adaptación del Código Civil chileno en el Ecuador, que inicia en 1857 hasta el 1 de enero de 1861 cuando empezó a regir el Código Civil en el Ecuador.

Tras la creación del Código Civil chileno en 1855 el ministro de justicia chileno dispone despachar el Código Civil creado por Andrés Bello a todas las embajadas en 1856, una de estas embajadas fue la ecuatoriana la cual dio aviso al congreso. El 21 de febrero de 1857 el congreso realiza un oficio el cual establece lo siguiente:

“La Corte, que no abriga sentimiento de orgullo y vanidad y que cree que no hay mengua alguna en adoptar lo bueno que ya se encuentra hecho, no ha vacilado en volver sobre sus pasos, dando de mano a sus trabajos anteriores y se ha contraído a examinar dicho Código. De este examen ha resultado la convicción de que su plan es preferible al que se había trazado la Corte y que su doctrina y aún su estilo podían ser adoptados por nosotros, haciendo solamente una que otra variación, que la diferencia de circunstancias y el bien de la claridad hicieren necesarias” (Jaksic, 2001, pp.209).

Como podemos observar el código que se estaba elaborando en el país, fue desechado; pero paradójicamente seis meses después el Ecuador contó con un Código Civil, el cual era una “adaptación” del Código Civil chileno. El 21 de noviembre de 1857 fue aprobado el Código por el Congreso, el 4 de diciembre fue promulgado y el 1 de enero de 1861 entro en vigencia en el territorio ecuatoriano.

#### **1.1.6. Quinto período**

El quinto periodo lo podemos denominar “Reformatorio” el cual inicia desde 1865 con la primera reforma del Código Civil hasta la actualidad.

En este periodo se han hecho una gran cantidad de reformas pero en lo que respecta al libro cuarto del Código Civil solo se ha hecho una enmienda en el artículo 1813 que regula la condición resolutoria tácita en la compraventa en el año 1961. En dicha enmienda se agregó al artículo el siguiente párrafo que prevalece hasta el día de hoy: “Si exigiere la resolución, el demandado podrá consignar el precio completo, que comprende el capital y los intereses adeudados hasta que se reciba la causa a prueba” (Código Civil, 2005, art.1813).

## 1.2. Definición del pacto de retracto.

Tras establecer que el libro IV del Código Civil ecuatoriano, no ha ido evolucionando conforme lo ha hecho la sociedad, es evidente que contiene instituciones anacrónicas; “Que no son propias de la época de la que se trata” (Rae, s.f.). En la actualidad, nuestra legislación civil contiene normas que en el pasado contribuyeron a una correcta regulación de la sociedad pero que en la actualidad resultan innecesarias o sus alcances resultan insuficientes.

En nuestro Código Civil se regulan tres pactos accesorios para la compraventa los cuales son los siguientes: Pacto de retracto, pacto comisorio y pacto de retroventa. De estas tres cláusulas accesorias, dos (pacto de retracto y pacto comisorio) deberían derogarse del Código Civil ecuatoriano, ya que son instrumentos que atentan contra el principio de buena fe, y causan perjuicios a la sociedad porque con estas instituciones se puede abusar del derecho para perjudicar a terceros como se lo explicara más adelante.

Estos pactos accesorios pueden existir siempre y cuando se los establezca en un contrato de compraventa al cual se lo define de la siguiente manera “Hay compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero” (De santo, 1999, pp.259), ahora bien a este contrato se le pueden colocar un indeterminado número de pactos accesorios, siempre y cuando sean lícitos (Sánchez, pp.150).

Inicialmente hablaremos del pacto de retracto el cual tuvo su nacimiento en Roma y se lo denominó *in diem addictio*. En sus inicios se lo empleaba en las subastas donde las partes establecían el precio mediante la puja y este pacto proporcionaba

“...al vendedor la facultad de rescindir la venta si en un determinado plazo recibía una oferta más ventajosa. La adjudicación al mejor postor era provisional, en tanto no se llegaba al final de la subasta, que podía durar varios días” (García, 2015, pp. 230).

Como podemos observar, el pacto de retracto tenía mucha lógica ya que en una subasta no se puede adjudicar de manera inmediata el dominio a la primera persona que establece un precio ya que otra persona puede mejorar la oferta inicialmente planteada, además hay que resaltar que el plazo del pacto era muy corto ya que concluía cuando se terminaba la subasta y se le transfería el dominio de la cosa a la persona que estableció la mejor oferta por el objeto. En la actualidad al pacto de retracto también se lo conoce como pacto de mejor comprador y se lo define de la siguiente manera: cláusula en el contrato de compraventa en la cual "...las partes convienen que se resolverá la venta si, en un plazo determinado [que no podrá pasar de un año], se presenta un nuevo comprador que ofrezca al vendedor condiciones más ventajosas que el comprador primitivo" (Meza, 2014, pp. 83). Ahora bien, al momento en el que el vendedor notifica al comprador primitivo que tiene una oferta más ventajosa, el comprador primitivo tiene la opción de igualar la nueva oferta planteada o mejorarla. En el instante en el que el comprador primitivo iguala la oferta del tercero o la mejora, el contrato no se resuelve ya que el comprador primitivo tiene el derecho de preferencia.

Por otro lado, al momento que el Código Civil establece que el nuevo interesado en el bien tiene que mejorar la compra para adquirir el bien, no necesariamente tiene que establecer un mejor precio sino que también puede mejorar la oferta proponiendo pagar el mismo precio con mejores facilidades de pago o pagar el mismo precio agregando otro bien como por ejemplo, pagar el precio de contado o pagar por un predio el mismo precio y agregar un vehículo. Como podemos observar esta cláusula accesoria beneficia al vendedor y es facultad de él determinar cuál es la oferta más ventajosa.

"El pacto puede funcionar como una suerte de condición suspensiva, dejando la eficiencia de la venta a que expensas de que aparezca un nuevo y más ventajoso oferente; o, como es más frecuente, como mera condición resolutoria, que da lugar a la resolución de la venta en caso de que exista una nueva y mejor oferta, y ésta no pueda o no quiera ser igualada por el comprador inicial."(Llamas, 2014, pp.722)

Como establecimos anteriormente, el tiempo de validez de esta cláusula es de máximo un año, pero este plazo es muy largo ya que provoca una incertidumbre temporal en la cual el comprador y por lo tanto dueño de la cosa puede ser despojado en cualquier momento de su propiedad.

Por último, es necesario establecer los derechos y las obligaciones establecidas en este contrato; consecuentemente el vendedor tiene la obligación de notificar al comprador primitivo sobre la nueva propuesta que existe, además de determinar quién es la persona la cual propone una nueva oferta ya que en caso de ser familiar o conocido existe la posibilidad de que utilicen el pacto de retracto con el objetivo de elevar el precio del bien materia del contrato con el objetivo de adquirir una mayor utilidad en la compraventa.

El comprador primitivo tiene dos opciones la primera es negarse a igualar la oferta del otro interesado y si el bien dio frutos, los mismos tienen que ser devueltos al vendedor primitivo, por otro lado el vendedor tiene que devolver el pago efectuado y si existieron mejoras se tiene que reconocer el valor de las mejoras. La otra opción es igualar la propuesta que hace el interesado y ejercer su derecho de preferencia.

Por último, el tercero que interviene en el contrato no necesariamente tiene que saber que el objeto se lo vendió a otra persona ya que el vendedor tiene la facultad de negociar el bien con otras personas con el objetivo de obtener un mejor beneficio, la única obligación que tiene es pagar el precio ofrecido.

### **1.3. Pacto de retracto y su posible ejercicio abusivo del derecho.**

Partiendo de la premisa que en derecho civil debe primar el principio de buena fe; no resulta menos cierto que el mismo no es observado por todos los miembros de una sociedad y es así que en la práctica se ha podido determinar que se han presentado varios casos en que el vendedor puede estar confabulado con un tercero que se hace pasar por un sujeto desconocido el cual simula que mejora la primera oferta, haciendo que el comprador primitivo

iguale la misma y pague más por el objeto materia del contrato, resultando el pacto de retracto una figura por demás injusta, configurándose de manera clara un ejercicio abusivo del derecho; la definición de abuso del derecho es la siguiente: “ejercicio de un derecho subjetivo excediéndose de sus naturales y adecuados límites, lo cual genera perjuicio a terceros”(Espasa,2001, pp.38) .

## **CAPITULO II**

### **2. PACTO COMISORIO Y SU APLICACIÓN PRÁCTICA EN EL DERECHO CIVIL**

#### **2.1. Definición doctrinaria del pacto comisorio y condición resolutoria tácita.**

La siguiente institución considerada como anacrónica es el pacto comisorio el cual nació en Roma y se lo denominó Lex Commissoria, esta como hasta la actualidad es una cláusula accesoria a la compraventa en la que se establecía expresamente que en caso de no pagarse el precio, el vendedor podía resolver la venta u obligar al comprador a pagar el precio por el bien materia del contrato. Esta cláusula era muy importante ya que en el derecho romano jamás se podía resolver un contrato, lo que los romanos hacían era obligar al comprador a cumplir su obligación pero nunca podía resolverse el contrato a menos que se lo estipulara expresamente.

Tras la caída del imperio Romano, las transacciones comerciales no pararon y es por esto que el pacto comisorio evoluciona en el derecho canónico y se crea la condición resolutoria tácita con la cual no solo se podía resolver el contrato de compraventa sino que se podía resolver todos los contratos bilaterales, si una de las partes no cumplía con sus obligaciones. Este razonamiento tenía mucha lógica ya que era “...antieconómico obligar a seguir un juicio por cumplimiento, cuyo resultado será una sentencia que frecuentemente no podrá hacerse efectiva.”(Borda, 2012, pp.133), hay que establecer que el derecho

tiene que impulsar la eficiencia de los actos jurídicos ya que es ilógico perder tiempo y dinero en obligar a una persona a cumplir una obligación la cual no va a poder cumplir; lo más lógico es resolver el contrato de una manera rápida para que se pueda realizar el negocio jurídico con otra parte la cual si pueda cumplir su obligación.

A raíz de la creación de una institución tan importante "...el Derecho Consuetudinario Francés recoge la figura de la condición resolutoria tácita, siendo Pothier quien la define como una condición resolutoria implícita a todo contrato sinalagmático, es decir, aun cuando no hubiera sido pactado expresamente por los contratantes. (Morales, 2012, pp.133). Al ser una institución que garantizaba una seguridad jurídica a los contratantes, fue implementada en el Código Civil francés en su artículo 1184 y se la definió de la siguiente manera: "La condición resolutoria está siempre sobrentendida en los contratos sinalagmáticos, para el caso de que una de las partes no satisfaga sus compromisos." (García, 2014, pp. 67). Ahora bien nuestro Código Civil siguiendo la lógica del Código Civil chileno (el cual tomo de base principal al Código Civil francés y al Corpus Iuris Civile de Justiniano para su elaboración), legisló el pacto comisorio, pacto comisorio calificado y la condición resolutoria tacita.

### **2.1.1. Pacto comisorio (simple y calificado)**

Al pacto comisorio simple se lo definió de la siguiente manera: "por el pacto comisorio se estipula expresamente que no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato. (Código Civil, 2005, art.1817) y al pacto comisorio calificado lo definió de la siguiente manera:

"Si se estipula que por no pagarse el precio al tiempo convenido, se resuelva ipso facto el contrato de venta, el comprador podrá, sin embargo, hacerlo subsistir, pagando el precio, lo más tarde en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda." (Código Civil, 2005, art.1819)

Como podemos observar la única diferencia que existe entre los dos pactos es la inserción de la palabra ipso facto en el artículo 1819, lo cual hacía que sea más eficiente el pacto comisorio calificado que el simple ya que el comprador tiene 24 horas después de recibida la notificación con la demanda para pagar el precio, caso contrario se rescinde el contrato, mientras que en el pacto comisorio simple el comprador tiene hasta la causa prueba para pagar lo adeudado, por lo tanto el comprador tiene más tiempo para pagar la deuda, haciendo que sea menos eficiente porque el vendedor tenía que esperar más tiempo para poder rescindir del contrato.

Lo señalado en el párrafo precedente, tenía su razón de ser bajo la lógica del Código de Procedimiento Civil, cosa que no va a poder dar con el Código Orgánico General de Procesos, ya que toda la actividad procesal, se la realiza de manera oral en audiencia; consecuentemente ya no existe la denominada etapa de la “causa a prueba”.

Es necesario establecer que se necesitan tres requisitos para que el pacto comisorio se cumpla, el primer requisito para que se accione el pacto comisorio es que exista un contrato de compraventa, el segundo requisito es el incumplimiento por parte del comprador, el tercer y último requisito solo se aplica al pacto comisorio calificado y es el establecimiento expreso de la cláusula en el contrato de compraventa ya que en el pacto comisorio simple no es necesario que se lo estipule expresamente en el contrato.

### **2.1.2. Condición resolutoria tácita.**

El Código Civil ecuatoriano regula dos tipos de condición resolutoria tácita, la primera que vamos a estudiar se encuentra regulada en el artículo 1813 y establece lo siguiente: “Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá el derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios” (Código civil, 2005, art. 1813), como podemos observar la condición resolutoria establecida en el

artículo 1813 solo se la puede accionar en el contrato de compraventa ya que establece claramente que en caso de incumplimiento por parte del comprador, el vendedor tendrá el derecho de exigir el precio o la resolución de la venta.

Se tiene que establecer que para que se cumpla el artículo 1813 se necesitan dos requisitos: el primer requisito es la existencia de un contrato de compraventa y el segundo requisito es que exista el incumplimiento de pago por parte del comprador.

Por otro lado en el artículo 1505 regula a la condición resolutoria tácita de una manera totalmente diferente ya que dispone que se puede aplicar a todos los contratos bilaterales siempre y cuando una de las partes incumpla con su obligación. En otras palabras podemos definir que la condición resolutoria tácita de la siguiente manera:

“cláusula natural comprendida en todos los contratos sinalagmáticos perfectos con obligaciones recíprocas que otorga, a la parte que no hubiera incumplido, el derecho de opción consistente en elegir entre el cumplimiento forzoso o la rescisión del contrato- más el pago de daños y perjuicios en ambos casos. (Morales, 2012, pp. 134).

Como podemos observar la condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1505 nace de la ley para proteger a la persona que cumple con su obligación en cualquier contrato bilateral mientras que la condición resolutoria establecida en el artículo 1813 nace de la ley pero solo para proteger al vendedor en el contrato de compraventa.

Ahora bien para que se cumpla esta condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1505 se tienen que cumplir con ciertos requisitos: el primer requisito es la existencia de un contrato bilateral en el cual las dos partes intervinientes en el contrato se comprometan a cumplir las obligaciones establecidas en el contrato. El segundo requisito es que exista un incumplimiento del contrato por

una de las dos partes, pero si las dos partes incumplen no se puede aplicar esta condición ya que se aplica la excepción del contrato no cumplido y el principio la mora purga la mora y no se podrá pedir daños y perjuicios; como por ejemplo una persona que contrata con un carpintero la elaboración de un mueble, pero este nunca le entrega el mueble elaborado porque la primera persona se comprometió a dar la madera para que realice el mueble.

## **2.2. Semejanzas y diferencias entre la condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1813, condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1505, pacto comisorio y pacto comisorio calificado**

Una vez entendido el origen histórico y las cuatro definiciones actuales, es necesario comprender sus semejanzas y diferencias para poder entender el anacronismo de la condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1813, pacto comisorio simple y calificado.

**Tabla 1**

Análisis de las condiciones resolutorias y pactos comisorios

<b>Condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1505</b>	<b>Condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1813</b>	<b>Pacto comisorio</b>	<b>Pacto comisorio calificado</b>
Nace de la ley para proteger a la parte que cumplió su obligación	Nace de la ley para proteger al vendedor en caso que el comprador no pague el precio en el lugar y hora convenido.	Nace de la ley o por estipulación expresa en el contrato de compraventa para proteger al vendedor en caso que el comprador	Nace por la voluntad de las partes y tiene que estar expresamente estipulado en el contrato de compraventa.

		no pague el precio en el lugar y hora convenido	Protege al vendedor en caso de que el comprador no pague el precio en el lugar y hora convenido.
Se lo puede aplicar en cualquier contrato bilateral	Solo se lo puede aplicar en la compraventa	Solo se lo puede aplicar en la compraventa	Solo se lo puede aplicar en la compraventa
Paga daños y perjuicios la persona que incumplió la obligación	Paga daños y perjuicios el comprador.	Paga daños y perjuicios el comprador.	Paga daños y perjuicios el comprador.
La persona que cumplió su obligación puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato	El vendedor puede exigir el precio o la resolución de la venta.	El vendedor puede exigir el precio o la resolución de la venta.	El vendedor puede exigir el precio o la resolución de la venta.

Además hay que establecer que el pacto comisorio simple, pacto comisorio calificado y la condición resolutoria tácita no se encuentran regulados en el Código de Comercio pero pueden ser aplicadas en el ámbito mercantil ya que en el artículo 5 del Código de Comercio establece que las normas del Código Civil son subsidiarias a las del Código de Comercio. (Ceballos, pp.190).

### **2.3. Inconveniencia de contar con tres instituciones que benefician al vendedor.**

Como podemos observar el pacto comisorio (simple y calificado) y la condición resolutoria tacita establecida en el artículo 1813 regulan lo mismo con la diferencia que el pacto comisorio calificado se lo tiene que establecer expresamente en el contrato de compraventa, mientras que el pacto comisorio simple y la condición resolutoria establecida en el artículo 1813 nacen de la ley en caso de que el comprador incumpla su obligación de pagar el precio. Hay que establecer que es ilógico que las tres instituciones solo protegen al vendedor en caso de que el comprador no pague el precio en el lugar y tiempo convenido, pero no protege al comprador en caso de que el vendedor no cumpla con su obligación, por otro lado la condición resolutoria tacita establecida en el artículo 1505 protege a persona que cumplió con la obligación y se la puede aplicar a todos los contratos bilaterales mientras que la condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1813 y el pacto comisorio solo se los puede aplicar en la compraventa.

Al mantener el pacto comisorio en el Código Civil ecuatoriano también se tendrían que tipificar una clausula específica para cada contrato típico y atípico en caso de que una de las partes incumpla su obligación lo cual es incoherente ya que contamos con una garantía genérica la cual es la condición resolutoria tacita establecido en el artículo 1505 la cual se la puede aplicar a cualquier contrato bilateral.

## **CAPITULO III**

### **3. LA VENTA DE LA COSA AJENA Y SU INCONSTITUCIONALIDAD.**

#### **3.1. Derecho de propiedad y su llegada al Ecuador.**

En la actualidad nuestro Código Civil define a la propiedad de la siguiente manera: “es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de

ella, conforme a las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social” (Código Civil, 2005, art. 599) pero esta definición no se dio de la noche la mañana, y al igual que la codificación, fue producto de un largo proceso que inicio en el derecho romano.

“Los romanos hablaban de *proprietas*, en el sentido de cualidad o posibilidad de una cosa de pertenecer alguien de manera privada. Eran cualidades de las cosas, no de personas.”(Ochoa, 2009, pp.9). El concepto de *proprietas* no podía ser utilizado en los bienes públicos ya que como en la actualidad las personas no los podían adquirir; posteriormente se crea la *ex iure quiritium*, figura que recogía la idea de un derecho de propiedad absoluto, concepto que no llegó a consolidarse en todas las regiones por la expansión del imperio, aplicándose otro tipo de derecho en los fundos provinciales.

Con la llegada de Justiniano se consolida el concepto de propiedad al cual lo denominó *dominium* y el que es muy similar al de nuestros tiempos. Determinó que el dominio es ilimitado y no se extingue mediante el uso de la cosa, además establece que al tener el dominio, el dueño de la cosa puede usarlo como él quiera y puede adquirir los frutos que la cosa produzca, es decir que tiene el *usus*, el *fructus* y el *abusus*. Es necesario establecer que el concepto de propiedad privada se lo empleo en bienes muebles y en los esclavos.

Tras la caída del imperio Romano, se creó otro sistema al cual se lo denominó feudalismo, mismo que se mantuvo vigente hasta finales del siglo XVIII.

0En el feudalismo los vasallos tenían el uso de las parcelas pero no tenían el dominio, ya que el dueño de la tierra era el señor feudal. A raíz del uso que dio el vasallo al terreno, se le consideró como una especie de propietario y se crearon dos clases de propietarios para una misma cosa; “el señor tenía “dominio directo”, y el vasallo el “dominio útil” (Peñailillo, 1997, pp.68).

La revolución francesa, marcó un hito de suprema importancia para la historia de la humanidad, tras sus postulados de igualdad, libertad y fraternidad, se

procedió a tomar la idea de propiedad del Corpus Iuris Civilis de Justiniano, cuyo objetivo era que el comercio de bienes se lo realice de una manera más efectiva, que desaparezcan las figuras feudales causantes del impedimento del comercio; buscaba además prohibir gravámenes exagerados que tenían que pagar los plebeyos a los señores feudales; y lo más importante era establecer un mecanismo legal para la protección de la propiedad de los individuos. En el artículo 544 del Código Civil que se creó tras la revolución, establece lo siguiente: “la propiedad es un derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto: con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o reglamentos” (Código Civil Francés traducido, art. 544). Tras la revolución francesa y con la promulgación de su código se dispersó como germen principios liberales los cuales se esparcieron por todo el mundo, uno de sus principios fue la propiedad la cual se estableció como un derecho inalienable del hombre.

Ahora bien antes de la conformación de Ecuador como país soberano y de su primera Constitución donde protege la propiedad y posteriormente con la adaptación del Código Civil chileno a nuestras necesidades y en donde se reafirma su protección, es imperativo mencionar que también existió un proceso para la creación y protección de la propiedad. Como lo establecimos en el primer capítulo, en un inicio las tribus que se asentaron en el Ecuador, no tenían un derecho regulado sino que tenían la ley del más fuerte en la cual todos eran dueño de la tierra y trabajaban conjuntamente para sobrevivir por lo que de cierta manera vivían en un sistema de comunidad compartida. Tras la conquista española todo cambió, ya que los conquistadores trajeron a continente recién “descubierto”, nuevos artefactos y maneras para mejorar la agricultura, por lo que los indígenas se interesaron en tener propiedad sobre las cosas.

Con la llegada de los conquistadores, llegó también la imposición de su ordenamiento jurídico, estableciendo reglas para otorgar el derecho de propiedad tanto a los españoles como a los indígenas, normas que irrespetaron

el derecho de estos últimos. Lo que si se les concedió a los indígenas, fue el derecho de propiedad sobre animales de tiro y carga ya que la agricultura era el pilar fundamental para desarrollar al nuevo mundo. Ahora bien el derecho impuesto por los conquistadores incluido el derecho de propiedad se mantuvo por muchos años incluso después de la independencia.

### **3.1.1. La protección de la propiedad en las constituciones nacionales.**

Tras la creación del estado ecuatoriano, se expidió una Constitución para poder gobernar al nuevo país, en la cual se establecía en el artículo 62 lo siguiente: “Nadie puede ser privado de su propiedad, ni ésta aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justas compensaciones a juicio de buen varón” (Constitución Política, 1830, art. 62), desde entonces en toda Constitución se protege el derecho de propiedad. En la siguiente Constitución que fue en 1835 se establecía en su artículo 97 la protección a la propiedad, el cual estaba redactado de una manera similar al de la Constitución anterior, pero lo que le caracteriza a esta Constitución, es el artículo 99 el cual establecía la protección a la propiedad intelectual. En la siguiente Constitución que fue en 1843, se protege la propiedad pero al artículo se lo redactó de la siguiente manera: “Artículo 91.- Ningún ecuatoriano será privado de su propiedad, sino en los casos calificados por la ley, para servicio público, o para utilidad común, previa indemnización a juicio de hombres buenos.” (Constitución Política, 1843, art. 91), como podemos observar en esta Constitución ya se habla de expropiación. En la siguiente Constitución de 1845 se dio un hecho histórico al establecer la prohibición de la esclavitud argumentando que el humano no puede ser propiedad de otro, además de vulnerar su derecho a la libertad. Las siguientes Constituciones fueron similares en cuanto a la definición de protección a la propiedad, pero el concepto cambio en la Constitución de 1929 en donde establece el artículo 151 numeral 14 lo siguiente:

“Art.151.- La Constitución garantiza a los habitantes del Ecuador, principalmente los siguientes derechos:

14. El derecho de propiedad, con las restricciones que exijan las necesidades y el progreso sociales. En tal sentido, corresponde a la ley determinar las obligaciones, limitaciones y servidumbres a favor de los intereses generales del Estado, del desenvolvimiento económico nacional y del bienestar y salubridad públicos.”(Constitución Política, 1929, art. 151)

Como podemos observar en esta Constitución le dan a la propiedad un fin social, esto quiere decir que el estado puede expropiar a una persona de su bien con el objetivo de beneficiar a la sociedad como por ejemplo crear una carretera que contribuya a la movilización de las personas ya que el interés universal prima sobre el particular.

El concepto de propiedad con fin social las receptan las siguientes Constituciones hasta llegar a la de 1998, en cual además de establecer dicho principio, protege la propiedad comunitaria. Por último en la Constitución de 2008 con una óptica neo constitucionalista reconoce y garantizará a las personas:

El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.”(Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 66 numeral 26). Como podemos observar en esta constitución busca el fin social y ecológico ya que busca proteger este último para cumplir el objetivo del Sumak Kawsay. Además de reconocer y proteger las distintas clases de propiedad como lo establece el siguiente artículo “Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 321).

## **3.2. Institución denominada Venta de la cosa ajena:**

### **3.2.1. El origen de la venta de la cosa ajena.**

La venta de la cosa ajena, tiene su origen en Roma concomitantemente con la compraventa, en la actualidad a la compraventa la podemos definir de la siguiente manera “Contrato por el que uno de los contratantes (vendedor) se obliga a entregar una cosa determinada y el otro (comprador) a pagar por ella un precio estipulado.”(Andersen, 1999, pp. 106). Como podemos observar el objetivo de la compraventa es transferir el dominio al comprador mediante la tradición, pero en sus inicios (Derecho Romano), el procedimiento para transferir el dominio variaba según la cosa. Si la cosa era res nec mancipi (las cosas que no son res mancipi como por ejemplo ropa, comida, etc.) se la transfería mediante la tradición pero si la cosa era res mancipi (esclavos, animales de tiro y de carga, bienes inmuebles y servidumbres prediales) no se transfería la propiedad con la tradición sino que se transfería con otros modos de adquirir el dominio (mancipatio, in iure cessio o usucapio) los cuales necesitaban más formalidades ya que para los romanos las cosas res mancipi (objetos destinados a la agricultura) eran sus bienes más preciados por lo que necesitaban más solemnidades para su protección. Ahora bien muchas personas desconocían la mancipatio, in iure cessio o usucapio por lo que vendían o compraban cosas res mancipi y utilizaban la tradición como modo para adquirir el dominio, sin embargo no adquirirían la propiedad en sí ya que el modo de adquirirla era el equivocado, es aquí donde nace la venta de la cosa ajena ya que el vendedor nunca transfiere la propiedad al comprador y este al vender el objeto a otra persona no le transfiere la propiedad sino la tenencia o posesión de la cosa.

Con el pasar de los años, se simplificó los modos de adquirir el dominio y se consolidó el título y el modo como principios para adquirir el dominio de las cosas en la compraventa. Al título lo podemos definir de la siguiente manera: “Origen o fundamento jurídico de un derecho u obligación y su demostración

auténtica” (Ossorio, 1995, pp.967), en otras palabras podemos decir que el título es el evento que justifica el traspaso de dominio (contrato). Por otra parte al modo lo podemos definir de la siguiente manera: “acto material de traspaso de la posesión de una cosa de una persona a otra” (Fernández, 1994, pp.112), en otras palabras podemos establecer que el modo es el mecanismo para adquirir el dominio.

Este sistema adquirió mucha fuerza y fue implementado en varios países del mundo incluido el nuestro, pero no en Francia ya que crearon su propio sistema en el cual se estableció siguiente: “ la transmisión del dominio en los contratos de finalidad traslativa se produce automáticamente al presentar las partes el consentimiento”(Fernandez,1994,pp.37),esto quiere decir que la entrega de la cosa es indiferente para la transmisión del dominio, con esta aseveración es lógico argumentar que la venta de la cosa ajena es prohibida ya que es el dueño de la cosa quien tiene que dar su consentimiento para poder vender la cosa y no un tercero, ya que es ilógico vender una cosa que no te pertenece. Además de crear este sistema en el cual se prohíbe tácitamente la venta de cosa ajena, los franceses en el artículo 1599 del Código Civil establecen que la venta de la cosa ajena es nula. Lo que sí permitieron los franceses, fue crear un contrato atípico en el cual el vendedor de una cosa ajena se comprometía a adquirir la cosa para luego venderla, esto es posible gracias al principio de libertad contractual. Por otro lado el

“...Código italiano (que sigue el francés en el sistema de transmisión de dominio por el solo contrato de compraventa) ha derogado la disposición que prohibía la venta de cosa ajena (Antiguo art. 1459) y establece muy simple y claramente que si en el momento del contrato la cosa vendida no era de propiedad del vendedor, éste debe procurarla y entregarla al comprador.”(Borda, 1979, pp.65).

En otras palabras podemos establecer que el Código Civil italiano permite la venta de cosa ajena siempre y cuando el vendedor se comprometa a adquirir el dominio de la cosa y después venderla, lo cual a todas luces resulta ilógico ya

que bajo ese supuesto no estaríamos hablando de una venta de cosa ajena, porque el vendedor es dueño de la cosa al momento de vender el objeto.

### **3.2.2. La venta de cosa ajena en el Ecuador.**

Ahora bien la venta de la cosa ajena en nuestro país es válida y se encuentra legislada en el artículo 1754 del Código Civil y establece lo siguiente: “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinguen por el transcurso del tiempo.”(Código Civil, 2005, art.1754) y por otro lado el código de comercio nos establece lo siguiente: “La venta mercantil de cosa ajena es válida, y obliga al vendedor a adquirirla y entregarla al comprador, so pena de resarcimiento de daños y perjuicios.”(Código de Comercio, 1960, art.169). Como podemos observar en el Código de Comercio se encuentra legislado de una mejor manera esta institución ya que protege la propiedad de las personas y al mismo tiempo impulsa el comercio como lo hace el Código francés e italiano, mientras que nuestro Código Civil pone en peligro el derecho a la propiedad de los ciudadanos y ocasiona problemas para cada una de las partes involucradas.

Una vez establecido que la venta de cosa ajena es permitida en nuestro país, se tiene que mencionar que existen muchos vacíos legales respecto a su regulación, ya que solo existen cuatro artículos en el Código Civil que lo regulan y no se establece con claridad los efectos jurídicos que nacen entre las partes al realizar dicho acto jurídico.

### **3.2.3. Efectos jurídicos que nacen al dueño de la cosa.**

Para el dueño de la cosa (que no tiene conocimiento que su propiedad fue vendida) no se producen efectos jurídicos ya que el contrato lo realiza una tercera persona y es esta quien crea dichos efectos con el comprador del objeto; este contrato es “res inter alios acta” (Meza, 2007, pp.48), que traducido al español significa cosa realizada entre otros. Es menester indicar que el

dueño de la cosa no adquiere derechos ni obligaciones por la celebración de este contrato pero eso no significa que deje de tener derechos sobre su propiedad ya que este puede pedir la acción reivindicatoria establecida en el artículo 933 del Código Civil ecuatoriano el cual establece lo siguiente: “La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela” (Código civil, 2005, art.933), incluso se puede pedir dicha acción “si nunca se estuvo en posesión, ya sea que tenga el dominio pleno sin limitaciones, o lo tenga limitado” (Eguiguren, 2008, pp. 345), es necesario establecer que este derecho puede prescribir si no se lo acciona a tiempo y es el comprador que puede adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio. El único efecto jurídico que nace para el dueño de la cosa, surge con posterioridad a la compraventa de cosa ajena y es la ratificación del contrato, pero sino no lo ratifica no se crea ningún efecto jurídico.

#### **3.2.4. Efectos jurídicos que nacen al vendedor de la cosa**

En la venta de cosa ajena el vendedor puede actuar de buena o mala fe, el contrato es nulo si existe mala fe, dolo o engaño por parte del vendedor y tendrá consecuencias penales además de responder por daños y perjuicios. Machado establece lo siguiente:

“Si el estipulante prometió la cosa como propia y el otro aceptó, sabiendo ambos que era ajena, no hay delito. Han hecho un acto regido por el artículo [1754 del código civil ecuatoriano]. Para que haya delito es necesario mala fe en el promitente y buena fe en el aceptante” (Etking, 1999, pp.52).

Por otro lado el vendedor puede desistir de realizar el contrato antes de entregar la cosa ya que no se puede comprometer a realizar un acto ilícito, pero deberá responder por los daños y perjuicios al no cumplir su obligación en el contrato.

### **3.2.5. Efectos jurídicos que nacen al comprador de la cosa.**

El momento en el que el comprador recibe la cosa, existen tres alternativas que pueden ocurrir. La primera posibilidad ocurre si el dueño de la cosa ratifica la compraventa y el comprador pasa a ser dueño de la cosa desde la fecha de la venta, adquiriendo el dominio de manera retroactiva como lo establece el artículo 1758 del Código Civil ecuatoriano. La segunda posibilidad ocurre cuando el vendedor adquiere el dominio después de realizar la venta al comprador, el dominio pasa a ser del adquirente desde el momento de la entrega de la cosa ya que se le transfiere el dominio de una manera retroactiva como lo establece el artículo 1759. La tercera posibilidad ocurre cuando el vendedor no transfiere la propiedad al comprador, pero el comprador puede adquirir el dominio del bien mediante la prescripción adquisitiva. Si el comprador no logra adquirir la propiedad mediante la prescripción porque el dueño de la cosa utilizó la reivindicación o acción de dominio, el comprador puede utilizar el saneamiento por evicción en contra del vendedor, ya que al momento de vender la cosa el vendedor “ evita o previene la producción de evicción sobre la cosa adquirida por el comprador” (Rodríguez, 1990,p.103), obligándose a entregar la cosa sin vicios redhibitorios, la posesión pacífica y el dominio, además de garantizar el derecho preferente al comprador de poder usar y gozar la cosa sin perturbaciones. El saneamiento de evicción le permite al comprador recuperar el precio que pago por la cosa materia del contrato aunque haya perdido valor por el transcurso del tiempo. Por último, si el vendedor no adquirió el dominio y vende la cosa a otra persona lo que le transfiere es la posesión y no el dominio pero se pueden sumar los años de prescripción para que adquiera el dominio en nuevo comprador.

### **3.3. Incompatibilidad de la institución con normas legales y constitucionales:**

Tras determinar que la venta de cosa ajena es válida en nuestro país, es necesario analizar si la figura es contraria a principios recogidos en el derecho romano, normas establecidas en el Código Civil, normas internacionales y en la constitución.

Para iniciar es imperativo señalar dos principios romanos, el primero establece lo siguiente "...Nemo dat quod non habet [que traducido al español significa] nadie da lo que no tiene" (Jiménez, NA, p.2) y el segundo establece lo siguiente "culpa est inmiscere se rei ad se non pertinenti[que traducido al español significa] constituye una culpa inmiscuirse en algo que no es de la propia incumbencia"(Ferro y Viguera, 1997, p.31), como podemos observar los romanos estipularon de una manera muy clara la prohibición de la venta de cosa ajena ya que nadie tiene porque inmiscuirse en un negocio ajeno y vender algo que no es suyo.

Ahora bien para iniciar el estudio del Código Civil y sus incongruencias con la venta de cosa ajena, tenemos que señalar de qué forma se adquiere el dominio, encontrándonos con los siguientes: ocupación, accesión, tradición, prescripción y sucesión por causa de muerte. En la compraventa el modo para adquirir el dominio es la tradición pero también se necesita el justo título, pero en la venta de la cosa ajena no existe ninguno de estos. No existe el modo, que consiste en la entrega de la cosa con el traspaso de dominio (tradición) ya que el dueño de la cosa nunca transfirió el dominio al vendedor por lo que el vendedor no puede transferir el dominio al comprador ya que no se puede dar algo que nunca se tuvo. Tampoco existe el justo título, que es el evento que justifica el traspaso de dominio que en este caso es la compraventa de cosa ajena en la cual nunca se transfiere el dominio, lo que hace el vendedor de la cosa ajena es dar la posesión pero ese no es el objetivo de la compraventa. Como podemos observar este contrato carece de legalidad ya que no tiene justo título y modo. Por otro lado la venta de cosa ajena se contrapone al artículo 1461 el cual establece los requisitos que se necesitan para que una persona se obligue con otra a realizar un acto o declaración de voluntad. Los requisitos en este artículo son los siguientes:(Código Civil, 2005, arts. 1461, 1477, 1478):

1 .Que sea legalmente capaz. Este es el único requisito el cual la venta de la cosa ajena respeta y no se contrapone a normas legales.

2. Que consienta dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicios. En este caso el dueño de la cosa nunca consiente que se venda su propiedad y si lo hace es con posterioridad al ratificar la venta que la hizo arbitrariamente un tercero. Por otra parte en este contrato siempre van a existir vicios del consentimiento para el vendedor y el comprador, en caso del vendedor va a existir el dolo o el error. Existe dolo si el vendedor argumenta ser el dueño de la cosa y se beneficia económicamente al engañar al comprador y perjudicar al dueño de la cosa. Existirá error si el vendedor de la cosa actúa de buena fe al pensar que es el dueño de la cosa aunque no lo sea como por ejemplo vender una casa producto de una herencia pero aparece un nuevo heredero.

En caso del comprador existirá el error. Existirá error al realizar una compraventa de una cosa a una persona la cual argumenta ser el dueño de la cosa pero que en realidad no lo es.

3 Que recaiga sobre un objeto lícito. El artículo 1477 establece que el objeto tiene que ser real, determinado o determinable y comerciable. El término “comerciable significa que esté dentro del comercio y sea susceptible de dominio y posesión por parte de los individuos” (derechoecuador, s.f.), es evidente que el objeto que se vende no es comerciable ya que no es susceptible de dominio. Por otro lado el artículo 1478 define al objeto ilícito y establece que es “todo lo que contraviene al derecho público ecuatoriano” (Código civil, 2005, art1478); en nuestra constitución establece la protección a la propiedad privada, por lo que el que la venta de la cosa ajena recae en un objeto ilícito ya que atenta con el derecho de propiedad.

4. Que tenga causa lícita. La causa lícita es el fin que persigue el acto jurídico, en este caso el fin es vender una cosa que es ajena lo cual es objeto ilícito ya que por más que este permitido por el Código Civil, esta norma se va en contra del orden público al cual lo podemos definir de la siguiente manera “ El orden público es el que está constituido por normas, principios e

instituciones que son fundamentales para sentar las bases de una política socioeconómica que garantice el bienestar de la sociedad dentro del Estado” (Zabaleta, pp.2). Al permitir vender cosas que no nos pertenecen ponen en peligro el derecho de propiedad que tienen los ciudadanos y hacen una sociedad más insegura en la que en cualquier momento un tercero puede despojarnos de nuestra propiedad.

El siguiente paso que tenemos que realizar es determinar si la venta de cosa ajena se contrapone a los tratados internacionales.

La convención americana de derechos humanos en su artículo 21 establece lo siguiente: “Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.” (Declaración Universal de los Derechos Humanos, 1948, art. 21) por otro lado la carta de los derechos fundamentales de la unión europea establece lo siguiente en su artículo 17:

“Toda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de sus bienes adquiridos legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a legarlos. Nadie puede ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública, en los casos y condiciones previstos en la ley y a cambio, en un tiempo razonable, de una justa indemnización por su pérdida. El uso de los bienes podrá regularse por ley en la medida que resulte necesario para el interés general.”(europarl, s.f.).

Como podemos observar en ambos tratados internacionales establecen la protección a la propiedad y claramente estipulan que nadie puede ser privado de su propiedad.

Una vez analizado las incongruencias del artículo 1754 con el Código Civil y los tratados internacionales, es necesario analizar si el artículo antes mencionado podría ser inconstitucional.

Se define a la inconstitucionalidad de la siguiente manera “oposición de una ley, de un decreto o de un acto a los preceptos de la constitución” (De Santos, pp.539). Con el cuadro comparativo que se expone a continuación se analizará si la venta de la cosa ajena se contrapone a normas establecidas en la Constitución.

**Tabla 2**

*Normas que se encuentran en oposición*

<b>NORMAS QUE SE ENCUENTRAN EN OPOSICIÓN</b>		
<b>Constitución de la República del Ecuador.</b>	<b>Código Civil Ecuatoriano.</b>	<b>Explicación del porque es inconstitucional.</b>
“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta”(Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art. 321)	“La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinguen por el transcurso del tiempo.”(Código Civil, 2005, Art.1754)	Como se establece claramente, cuando el Código Civil legisla la venta de cosa ajena, crea un conflicto ya que con esta figura se vulnera el derecho de propiedad de las personas establecido claramente en la Constitución por cuanto permite a las personas a vender bienes que no les pertenece causando perjuicios al dueño de la cosa.
“Se reconoce y garantiza a las personas: 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.”(Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art.66 numeral 26).	“La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinguen por el transcurso del tiempo.”(Código Civil, 2005, Art.1754).	Como podemos observar en el artículo 66 de la Constitución también reconoce y garantiza la protección del derecho de propiedad en todas sus formas, incluyendo lógicamente a la propiedad privada la cual se vulnerada por el

		artículo 1754 por las razones ya antes expuestas
<p>“El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:</p> <p>4. Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales.”(Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art.11 numeral 4).</p>	<p>“La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinguen por el transcurso del tiempo.”(Código Civil, 2005, Art.1754).</p>	<p>En este caso el artículo 1754 restringe el derecho de propiedad de las personas ya que en cualquier momento una tercera persona puede vender nuestros bienes y violar nuestro derecho a la propiedad.</p>
<p>“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”(Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art.82).</p>	<p>“La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinguen por el transcurso del tiempo.”(Código Civil, 2005, Art.1754).</p>	<p>Como se puede observar al mantener legislada a la venta de la cosa ajena en nuestro código civil, automáticamente se crea inseguridad jurídica ya que en cualquier momento un tercero puede vender la propiedad de otro individuo, violando el derecho de propiedad de este último.</p>
<p>“Para la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado:</p> <p>1. Garantizar los derechos de las personas, las colectividades y la naturaleza.”(Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art.277 numeral 1).</p>	<p>“La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinguen por el transcurso del tiempo.”(Código Civil, 2005, Art.1754).</p>	<p>Al establecer que en cualquier momento se puede violar el derecho de propiedad de una persona mediante la utilización del artículo 1754, es evidente que no se puede lograr el tan anhelado principio del buen vivir.</p>

Adaptado de (Código Civil, 2005) (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Al encontrarse en oposición el artículo 1754 del Código Civil (venta de la cosa ajena) con los artículos 66 y 321 de la Constitución (derecho de propiedad), entra a solucionar este desacuerdo normativo el artículo 424 de la Constitución el cual establece lo siguiente: “La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica” (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art. 321). En consecuencia, podemos afirmar que la venta de cosa ajena es inconstitucional ya que vulnera el derecho de propiedad de los ciudadanos y eso hace que su eficacia jurídica sea nula ya que ninguna norma puede oponerse a la Constitución ni a los Tratados Internacionales, además hay que tomar en cuenta que al mantener la venta de cosa ajena en nuestro ordenamiento jurídico nunca existirá seguridad jurídica y en consecuencia nunca se logrará alcanzar el buen vivir. Por otro lado hay que establecer que en la misma constitución dictamina lo siguiente: “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución.”(Constitución de la República del Ecuador, 2008, Art. 11 numeral 9), por lo que la venta de cosa ajena no debería ser una institución permitida en nuestro ordenamiento jurídico.

## 4 CONCLUSIONES

1- El Código Civil ecuatoriano fue promulgado el 4 de diciembre de 1857 y el 1 de enero de 1861 entro en vigencia en el territorio ecuatoriano, sin embargo el Código Civil no ha ido evolucionando con forme las necesidades de la sociedad ya que no se han realizado reformas significativas en el libro IV del Código Civil por lo que contiene instituciones anacrónicas.

2- Se ha demostrado que todo tiene su ciclo vital, en el caso de los seres vivos es nacer, crecer, reproducir y morir, en el caso de las normas legales es promulgarlas, adecuarlas a las necesidades de la sociedad mediante reformas o en caso de ser innecesarias se produzca la derogatoria de la misma para crear una nueva norma actualizada; cosa que no ha ocurrido en nuestro Código Civil que sigue manteniendo las mismas instituciones que fueron legisladas en el Código Civil napoleónico de 1804

3- El pacto de retracto no brinda seguridad jurídica al comprador porque puede ser despojado de su bien en cualquier momento (que no podrá pasar de un año) sino iguala la oferta de un nuevo interesado en el bien materia del contrato. Este pacto altera la autonomía de la voluntad de los contratantes ya que en un inicio se pacta un precio en la compraventa pero después con la utilización de esta cláusula el comprador tiene que pagar más dinero para mantener la cosa y eso altera el primer acuerdo por el que se realizó la compraventa, además hay que tomar en cuenta que el comprador realiza la transacción porque cree que es una oferta favorable ya que si el precio fuera otro, buscaría otra oferta con un mejor precio.

4- El pacto de retracto podría perjudicar al comprador ya que el vendedor podría mal utilizar esta institución para sacar un beneficio económico.

5- El pacto comisorio (simple y calificado) y la condición resolutoria tacita establecida en el artículo 1813, regulan una misma situación jurídica,

resultando innecesaria su existencia en el Código Civil ecuatoriano ya que solo se la puede aplicar en contratos de compraventa, además solo protege al vendedor en caso de incumplimiento del comprador pero no protege al comprador en caso de que el vendedor no cumpla su obligación lo cual resulta injusto. Mientras que la condición resolutoria tacita establecida en el artículo 1505 es la única institución que tendría que mantenerse ya que nace de la ley para proteger a la persona que cumplió su obligación y puede aplicarse en todos los contratos bilaterales.

6- Resulta ilógico mantener la institución del pacto comisorio ya que si se la mantiene se tiene que crear una institución para cada contrato bilateral en caso de incumplimiento por una de las partes.

7- Por último la venta de la cosa ajena no debería ser una institución permitida en el Código Civil ecuatoriano, ya que atenta con el derecho de propiedad de los individuos establecida en la Constitución y en tratados internacionales, además de oponerse con las normas del mismo Código Civil. Esta institución solo se la tiene que mantener en el derecho comercial ya que ahí si tiene lógica, supongamos que una cooperativa de transporte compra a la concesionaria de mercedes 10 buses pero en la concesionaria solo tiene 3 buses en stock pero la concesionaria se compromete a adquirir el dominio de otros 7 buses para después entregárselos. La venta de cosa ajena es muy común en el derecho comercial pero en el derecho civil no tiene sentido mantenerla.

En el desarrollo de este trabajo se ha logrado demostrar que el pacto comisorio, pacto de retracto y venta de la cosa ajena son figuras anacrónicas por lo que tienen que ser eliminadas del mismo.

## 5 REFERENCIAS

- Alterini, A. (2012). *Contratos Civiles. Comerciales. De consumo*. Buenos Aires, Argentina: Perrot.
- Andersen, A. (1999). *Diccionario de economía y negocios*. Madrid, España: Espasa
- Borda, G. (1979). *Tratado de derecho civil: contratos I*. Buenos Aires, Argentina: Perrot
- Caramanes J, Louzan N. (1993). *Derecho e historia en Roma*. Buenos Aires, Argentina: Perrot.
- Cevallos, V. (2011). *Manual de derecho mercantil: tomo I*. Quito, Ecuador: Editorial Jurídica del Ecuador.
- Código Civil Francés traducido. Recuperado el 25 de octubre de 2016 de <https://es.scribd.com/doc/20568571/Codigo-Civil-Frances-Traducido>
- Código Civil, Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005.
- Código de Comercio, Registro Oficial Suplemento 1202 de 20-ago.-1960.
- Código orgánico general de procesos, Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015
- Constitución de la República del Ecuador, Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008.
- Constitución Política Quiteña, Registro Auténtico 1812 de 01-ene.-1812.
- Constitución Política, Diario de la Convención Nacional 1830 de 14-jun.-1830.
- Constitución Política, Diario de la Convención Nacional 1843 de 01-abr.-1843
- Constitución Política, Registro Oficial 138 de 26-mar.-1929
- De santo, V. (1999). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía*. Buenos Aires, Argentina: Universidad.
- Declaración Universal de los Derechos Humanos, Registro Auténtico 1948 de 10-dic.-1948.
- Derechoecuador. (2016). Objeto lícito del contrato. Recuperado el 30 de octubre de 2016 de <http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechocivil/2016/05/24/objeto-licito-del-contrato>

- Rae. (s.f.). Diccionario de la lengua española. Recuperado el 15 de noviembre de 2016 de <http://dle.rae.es/?id=2UTUyUC>
- Domingo R. (S.F). *Texto de derecho romano*. Madrid, España: Arazandi.
- Eguiguren, G. (2008). *Derecho de propiedad en el Ecuador*. Quito, Ecuador: Corporación editora nacional.
- Espasa (2001). *Diccionario jurídico Espasa*. Madrid, España: Espasa Calpe, S.A.
- Etking, A. (1999). *La estafa por venta de cosa ajena*. Buenos Aires, Argentina: Perrot.
- Europarl. (2000). *Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea*. Recuperado el 30 de octubre de 2016 de [http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text\\_es.pdf](http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_es.pdf)
- Fernández, M. (1994). *Compraventa de cosa ajena*. Barcelona, España: José María Bosch.
- Ferro F. y Viguera R, (1997) *Analogía bilingüe del derecho romano (Tesis de maestría, Universidad autónoma de la ciudad de Juárez, Chihuahua, México)*, Recuperada el 27 de Octubre de 2016 de [https://books.google.com.ec/books?id=PAagTDYLFbAC&pg=PA31&lpg=PA31&dq=culpa+est+inmiscere+se+rei+ad+se+non+pertinenti+constituye+una+culpa+inmiscuirse+en+algo+que+no+es+de+la+propia+incumbencia&source=bl&ots=P5\\_x3HCO5v&sig=TMFO40sK48Gpe33CsCP-An5teOo&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwi0rJDOmZ\\_SAhWFdSYKHdy\\_DHUQ6AEIGDAA#v=onepage&q=culpa%20est%20inmiscere%20se%20rei%20ad%20se%20non%20pertinenti%20constituye%20una%20culpa%20inmiscuirse%20en%20algo%20que%20no%20es%20de%20la%20propia%20incumbencia&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=PAagTDYLFbAC&pg=PA31&lpg=PA31&dq=culpa+est+inmiscere+se+rei+ad+se+non+pertinenti+constituye+una+culpa+inmiscuirse+en+algo+que+no+es+de+la+propia+incumbencia&source=bl&ots=P5_x3HCO5v&sig=TMFO40sK48Gpe33CsCP-An5teOo&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwi0rJDOmZ_SAhWFdSYKHdy_DHUQ6AEIGDAA#v=onepage&q=culpa%20est%20inmiscere%20se%20rei%20ad%20se%20non%20pertinenti%20constituye%20una%20culpa%20inmiscuirse%20en%20algo%20que%20no%20es%20de%20la%20propia%20incumbencia&f=false).
- García, D. (2014). *Condición resolutoria tácita y responsabilidad del deudor: dos remedios complementarios y autónomos contra el incumplimiento*. Bogotá, Colombia: Universidad externado de Colombia.
- García, M.(2015). *Derecho privado Romano*. Madrid, España: Ediciones Académicas.

- Guzmán A. (2006). *Historia de la codificación en Iberoamérica*. Santiago, Chile: Arazadi.
- Holguín, J. (s.f.). *Manual elemental de derecho civil del Ecuador*. Quito, Ecuador: Corporación de estudios y publicaciones.
- Jaksic, I. (2001). *Andrés Bello: La pasión por el orden*. Santiago de Chile, Chile: Universitaria.
- Jiménez T. (s.f.). *La publicidad de los derechos reales y el registro de la propiedad en España*. Madrid, España.
- Llamas, E. (2014). *La compraventa*. Madrid, España: La ley.
- Llambías J. (S.f.). *Tratado de derecho civil parte general: tomo I*. Buenos Aires, Argentina: Perrot.
- Martin J. (2011). *Lecciones de derecho privado Romano*. Buenos Aires, Argentina: Editorial de la Universidad Nacional de la Plata.
- Meza, R. (2014). *Manual de derecho civil: de las fuentes de las obligaciones: tomo I*. Santiago de Chile, Chile: Editorial jurídica de Chile.
- Morales, I. (2012). *Contratos*. México D.F, México: Editorial Porrúa.
- Ochoa, R. (2009). *Propiedad y Dignidad: el derecho de propiedad: ni derecho natural, ni derecho fundamental*. Bogotá, Colombia: Temis.
- Ossorio, M. (1995). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- Peñailillo, D. (1997). *Los Bienes: La propiedad y otros derechos reales*. Santiago de Chile, Chile: Editorial jurídica de Chile.
- Pérez, A. (2001). *Fundamentos del derecho civil Ecuatoriano*. Quito, Ecuador: Universitaria.
- Sánchez, M. (2013). *Obligaciones y contratos*. Quito, Ecuador: Editorial Jurídica del Ecuador.
- Zabaleta B. (s.f.). *El orden público y las buenas costumbres*. Recuperado el 27 de octubre de 2016 de [http://files.uladech.edu.pe/docente/17906995/INTEGRACION\\_DEREC HO\\_CIVIL\\_Y\\_PROCESAL/Sesi%C3%B3n%2003/Contenido\\_03.pdf](http://files.uladech.edu.pe/docente/17906995/INTEGRACION_DEREC HO_CIVIL_Y_PROCESAL/Sesi%C3%B3n%2003/Contenido_03.pdf)