

**Juez Ponente: Dr. Eduardo Bermúdez Coronel**

**CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL.-** Quito,  
17 de marzo de 2014, las 10h10.-

VISTOS (265 - 2013): **1. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** En virtud de que los Jueces y Jueza Nacionales que suscribimos hemos sido debidamente designados por el Consejo de la Judicatura de Transición mediante Resolución No. 004-2012 de 25 de enero de 2012 y, el Pleno de la Corte Nacional de Justicia, mediante Resolución de 30 de enero de 2012, nos designó para integrar esta Sala Especializada, y conforme el acta de sorteo que obra del cuaderno de casación somos competentes para conocer de esta causa, conforme el Art. 184.1 de la Constitución de la República, Art. 190.1 del Código Orgánico de la Función Judicial y Art. 1 de la Ley de Casación. **2. ANTECEDENTES:** Sube el proceso a esta Sala en virtud del recurso de casación activado por Romelia Alexandra Zumba Espín, contra la sentencia proferida por la Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, que revoca el fallo de primera instancia y desecha la demanda propuesta por la ahora recurrente en contra de Amable Joselito Cevallos y Susana de los Ángeles Pazmiño Mina, dictado por el Juez Décimo Primero de lo Civil del cantón Quito, que aceptó la demanda de rescisión contractual por lesión enorme. **3. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** La casacionista aduce que en el fallo que impugna se han infringido las normas de derecho contenidas en los Arts. 273, 274 del Código de Procedimiento Civil, Art. 19 del Código Orgánico de la Función Judicial, y, Arts. 1576, 1828 y 1829 del Código Civil. Fundamenta el recurso en las causales primera y cuarta del Art. 3 de la Ley de Casación. Concluido el trámite de sustanciación, para resolver, se puntualiza: **4. CONSIDERACIONES RESPECTO DEL RECURSO DE CASACIÓN:** La casación es un medio de impugnación extraordinario y público; es recurso limitado desde que la Ley lo contempla para impugnar, por su intermedio, sólo determinadas sentencias. La casación es “recurso formalista, es decir, impone al recurrente, al estructurar la demanda con la que lo sustenta, el inexorable deber de observar todas las exigencias que exige la técnica de casación, a tal punto que el olvido o desprecio de ellas conduce a la frustración del recurso y aún al rechazo in limine del correspondiente libelo” (Humberto Murcia Ballén, Recurso de Casación Civil, Sexta edición, Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez, Bogotá-Colombia, 2005, p. 91). El objetivo fundamental de la casación es atacar la sentencia (o auto definitivo) que se

impugna para invalidarla o anularla por los vicios de fondo o forma de los que puede adolecer, hecho que se verifica a través del cotejamiento riguroso y técnico de la sentencia con el ordenamiento jurídico vigente, lo que permite encontrar la procedencia o no de las causales invocadas. Este control de legalidad está confiado al más alto Tribunal de Justicia Ordinaria, que en el ejercicio de ese control así como el de constitucionalidad, lo que busca es garantizar la defensa del derecho objetivo en procura de la seguridad jurídica, pilar fundamental en el que se sustenta el Estado constitucional de derechos y justicia, la igualdad de los ciudadanos ante la ley, reparar los agravios irrogados a las partes con ocasión de la providencia recurrida (la función dikelógica de la casación así lo exige, en cuanto acceso a la tutela jurisdiccional y su respuesta motivada y justa, Art. 75 de la Constitución de la República), y, la unificación de la jurisprudencia a través del desarrollo de precedentes jurisprudenciales fundamentados en fallos de triple reiteración. La casación es recurso riguroso, restrictivo y formalista por lo que su interposición debe sujetarse necesaria e invariablemente a los requisitos previstos en la ley.- **5.**

**ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO EN RELACIÓN CON LAS IMPUGNACIONES PRESENTADAS.- 5.1. PRIMER CARGO, CAUSAL CUARTA: 5.1.1.**

En orden lógico, la primera acusación que debe examinarse es la que considera que, en la sentencia recurrida, se ha incurrido en la causal cuarta del Art. 3 de la Ley de Casación que consagra: “El recurso de casación sólo podrá fundarse en las siguientes causales: ... 4. Resolución, en la sentencia o auto de lo que no fuera materia del litigio u omisión de resolver en ella todos los puntos de la litis”. Consta del libelo de interposición y formalización de este recurso extraordinario: “La Primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, ha resuelto en su sentencia de 14 de marzo de 2013, un asunto que no fue materia de la litis, al expresar que ha existido una simulación de contrato, lo que no fue materia de la demanda y tampoco de las excepciones formuladas por los demandados. La existencia de este tipo de quebrantamiento de la ley ocurre cuando el juez viola las disposiciones de los Arts. 273 y 274 del Código de Procedimiento Civil, que expresamente le ordenan pronunciarse única y exclusivamente sobre el asunto o asuntos que son materia de la litis, en concordancia con el inciso primero del Art. 19 del Código Orgánico de la Función Judicial, el mismo que dispone taxativamente que el juez resolverá sobre aquello que fue determinado por las partes en el litigio ... En el presente caso, mi demanda fue con fundamento en los Arts. 1828 y 1829 del Código Civil, se declare la rescisión por lesión enorme el contrato celebrado mediante escritura pública el 5 de septiembre de

2005, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, Dr. Gonzalo Román Chacón, entre la compareciente, Romelia Alexandra Zumba Espín como vendedora, y los demandados, Amable Joselito Cevallos y Susana de los Ángeles Pazmiño Mina, respecto del 14.20% de los derechos y acciones sobre el inmueble de 248 m2 ... Los demandados al contestar la demanda, propusieron las siguientes excepciones: 'a) Negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho; b) Inexistencia de la acción o derecho; c) Ilegitimidad de personería; d) Falta de legítimo contradictor; f) Falta de derecho del actor para proponer esta demanda por incumplimiento de sus obligaciones; g) Aplicación indebida y errónea de las normas jurídicas presentadas en la demanda; y, h) Improcedencia de la acción tanto en su forma como en el fondo'... La sentencia ... materia del presente recurso de casación ... expresa que analizada la prueba, solo la escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 5 de septiembre de 2005 ... por la venta del 14,20% de derechos y acciones del inmueble antes mencionado, por el valor de \$ 300, esa Sala considera que el mismo fue simulado ya que las partes consintieron libre y voluntariamente en fijar en la cláusula quinta del instrumento el justo precio en la cantidad de \$300 cuando en realidad los compradores pagaron \$ 20.000". **5.1.2.** La causal cuarta del Art. 3 de la Ley de Casación contempla los vicios de citra o mínima, ultra y extra petita que implican inconsonancia o incongruencia resultante del cotejo o confrontación de la parte resolutive del fallo con la pretensión de la demanda y excepciones opuestas. Los jueces y tribunales al resolver sobre lo principal deben atenerse a los puntos objeto de la traba de la litis, Art. 273 del Código de Procedimiento Civil, que son los que determinan el sentido y alcance de pretensión y excepción oportunamente aducidas, es decir la identidad jurídica entre lo que se pide y se resuelve. El defecto de incongruencia resulta de la comparación entre el objeto de la demanda, del petitum, la excepción y la parte dispositiva de la sentencia. "En virtud del principio de congruencia que habrá de respetar la sentencia, debe ajustarse a las acciones deducidas, cosas no pedidas o peticiones no formuladas. Se viola el principio de congruencia cuando la sentencia decide: a) Ultrapetitur, otorgando al actor más de lo que pidió; b) Citrapetitur, dejando sin resolver cuestiones que habían sido introducidas en la contienda; c) Extrapetitur, si se alteran o modifican, en aspectos esenciales las pretensiones formuladas por las partes" (Álvarez Juliá, Germán R. J. Neuss y Horacio Wagner, Manual de Derecho Procesal, 2da. Edición, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1990, p. 297). Entre las acepciones que de congruencia trae el Diccionario de la Lengua de la Real Academia Española, constan "1. Conveniencia, coherencia, relación lógica.

2. Conformidad de extensión, concepto y alcance entre el fallo y las pretensiones de las partes formuladas en el juicio” (Vigésima Primera Edición, Madrid, 1992, p. 382). Aldo Bacre dice que congruencia es la “... conformidad que debe existir entre la sentencia y la o las pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición o defensa enarboladas que delimitan ese objeto” (Teoría General del Proceso. Tomo III., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1992, p. 427). Debe haber conformidad entre sentencia y lo pedido por las partes (en demanda, contestación y reconvenición de ambas, inclusive), en cuanto a personas, objeto y causa, desde que no puede apartarse de los términos en que quedó planteada la litis en la relación procesal. En esta línea, Devis Echandía comenta que congruencia “Es el principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones judiciales que deben proferirse, de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (en lo civil, laboral, y contencioso-administrativo) ... para el efecto de que exista identidad jurídica entre lo resuelto y las pretensiones o imputaciones y excepciones o defensas oportunamente aducidas, a menos que la ley otorgue facultades especiales para separarse de ellas. Tiene extraordinaria importancia este principio, pues se liga íntimamente con el derecho constitucional de defensa, ya que éste exige que el ajusticiado en cualquier clase de proceso conozca las pretensiones o las imputaciones que contra él o frente a él se han formulado, por lo que la violación de la congruencia implica la de aquel derecho ... actividad probatoria, las excepciones o simples defensas y las alegaciones, se orientan lógicamente por las pretensiones, imputaciones, excepciones y defensas formuladas en el proceso” (Teoría General del Proceso, Editorial Universidad, tercera edición, Buenos Aires, 2002, p. 76). Se debe tener en cuenta que, con la contestación a la demanda se integra la relación procesal, lo que conlleva dos efectos fundamentales: a) quedan fijados los sujetos de la relación, actor y demandado, y, b) las cuestiones sometidas al pronunciamiento del juez. Del escrito de interposición y fundamentación de este recurso extraordinario, transcrito en lo pertinente, constan pretensión, excepción y resolución. Se dice en ésta: “ ... de las pericias efectuadas en esta instancia se establece que en el año 2005 el 14.20% del inmueble prometido (sic) en venta tenía un valor de USD 312.02; habiéndose pactado en la escritura como justo precio la cantidad de USD 300, lo que de acuerdo a la naturaleza jurídica de la lesión enorme no existiría la misma, pero que no es analizada a profundidad por cuanto, a criterio de la Sala, existió simulación en el precio ... En conclusión, habiéndose simulado el precio de compraventa de los derechos y acciones no procede la acción por lesión enorme”. **5.1.3.** ¿Se resolvió extra petita conforme aduce el cargo formulado por el

censor? En principio, lo simulado es lo opuesto a lo verdadero y real. “Hay simulación cuando se celebra una convención aparente, cuyos efectos son modificados o suprimidos por otra contemporánea de la primera, y destinada a permanecer en secreto” (Marcel Planiol y Georges Ripert, Derecho Civil, Primera Serie, Volumen 8, Oxford University Press, México, Litográfica Ingramex, 2001, p. 871). Un acto jurídico simulado, es el que tiene apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en lo absoluto, o porque es distinto de como aparece. “Está destinado a producir una ilusión en el público, o porque induce a creer en su existencia, cuando en verdad no se realizó o porque produce una imagen distinta de su verdadera naturaleza” (César Coronel Jones, La Simulación de los Actos Jurídicos, Editorial Nomos Ltda., Bogotá, 1989, p. 22). Valencia Zea dice de la simulación que es “El acuerdo de las partes de emitir concordantes declaraciones de voluntad contrarias a lo que realmente quieren, a fin de engañar a terceros” (Arturo Valencia Zea+ y Álvaro Ortiz Monsalve, Derecho Civil, Tomo III, De las Obligaciones, Editorial Temis, Bogotá-Colombia, Décima edición, 2010, p. 71). Son elementos esenciales de la simulación: 1) Disconformidad consciente entre lo declarado y lo querido realmente; 2) Acuerdo de las partes en producir esta disconformidad en relación a la voluntad interna y la declarada; y, 3) Con el fin de engañar a terceros, engaño que se realiza creando un contrato aparente que no existe o existe de distinta manera. En el Derecho Comparado actual se considera que hay simulación en los casos cuyo fin es engañar, sin que sea necesaria la concurrencia del fraude; al respecto, Ferrara, citado por Valencia Zea, comenta: “No debe confundirse la intención de engañar con la intención de causar daño; en todo negocio simulado existe intención de engañar, no siempre la de causar daño” (Arturo Valencia Zea y Álvaro Ortiz Monsalve, op. cit., p. 72). La simulación se expresa de forma absoluta y de forma relativa; caracteriza a la primera porque los contratantes aparentan celebrar un negocio que no han querido en ninguna de sus partes. “Son simulaciones absolutas las compraventas aparentes en que no existe intención de transmitir el dominio por parte del vendedor ni de adquirirlo por parte del comprador; igualmente las deudas que contrae una persona sin intención de obligarse” (Valencia Zea y Ortiz Monsalve, ibídem, p. 75). Caracteriza a la simulación relativa el hecho de que los contratantes ciertamente han querido un determinado negocio pero ocultan su naturaleza, alteran su contenido o condiciones. Esta forma de simulación se hace práctica respecto de la naturaleza del negocio, de interposición ficticia de personas y del contenido o condiciones del negocio jurídico, en este último evento “... cuando las partes encubren, no ya la naturaleza del negocio o las personas entre

quienes se celebra, sino el contenido o condiciones del negocio, como cuando se estipula un precio más alto o más bajo del que realmente se conviene” (ibídem, p. 77). El Art. 1724 del Código Civil reconoce valor contractual respecto de las partes a los contratos simulados, en cuanto establece que las escrituras privadas (contraescrituras) hechas por los contratantes, para alterar lo pactado en escritura pública, no surtirán efecto contra terceros. En la simulación las partes dan su consentimiento, ninguna de ellas es engañada, por esto que la simulación no es vicio del consentimiento, si es manera de manifestarlo, mal puede ser un vicio de éste, así se explica que la simulación no es causa de nulidad “... aunque la simulación sea fraudulenta, no es la causa de la nulidad. Si el acto resulta nulo, no se debe a que sea simulado, sino a que existe una razón particular para anularlo” (Planiol y Ripert, op. cit., p. 872). Asimismo, el Art. 1576 del Código Civil, invocado por la casacionista, de modo expreso reconoce la validez, entre los contratantes, del negocio realmente querido, en cuanto consagra que, conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras, es decir que entre aquellos prevalece el negocio realmente querido. En la especie, el negocio querido y celebrado entre los sujetos procesales es el de compraventa, el mismo tiene plena validez, pero siendo de su esencia el justo precio, al establecer las constancias procesales que el señalado en la escritura pública no es el real, al habérselo simulado no es posible determinar si corresponde o no al justo precio, si existe o no desproporción entre las prestaciones de los contratantes desde que el de compraventa es contrato conmutativo. La respuesta a la pregunta inicialmente formulada es que no existe el vicio de extra petita en la sentencia materia de casación que declara: “En conclusión, habiéndose simulado el precio de la compraventa de los derechos y acciones no procede la acción por lesión enorme”, es importante puntualizar que, la última de las excepciones opuestas por los demandados fue “h) “Alegamos improcedencia de la acción tanto en la forma como en el fondo”. De la comparación entre petitum, excepción y sentencia impugnada no se encuentra la concurrencia del cargo de que ésta es extra petita, lo resuelto por el Tribunal ad quem deniega la pretensión por estimarla improcedente, es decir que carece de fundamento, que no es conforme a derecho (Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, Vigésima Primera Edición, Madrid, 1992, p. 811).

**5.2. SEGUNDO CARGO, CAUSAL PRIMERA:** Por este error in judicando se imputa violación directa de normas de derecho sustantivo y de los precedentes jurisprudenciales obligatorios, por su aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación en la sentencia o auto, que hayan sido determinantes de su

parte dispositiva. Este vicio de juzgamiento ocurre cuando: 1.- El juzgador deja de aplicar la norma sustantiva al caso controvertido por absoluto desconocimiento de la misma y por desconocer el rango o preferencia que tiene en relación con otras, por ignorancia acerca de su naturaleza propia y la posibilidad de que pueda omitirse o modificarse por voluntad de las partes. 2.- Por aplicación indebida, por el error que ocurre al subsumir los hechos establecidos en la norma y al precisar las circunstancias de hecho que son relevantes para que la norma entre en juego (yerro de diagnosis jurídica), puede también surgir el error al establecer la diferencia o semejanza que media entre la hipótesis legal y la tesis del caso concreto; y, 3.- El juzgador incurre en yerro de hermenéutica, de interpretación jurídica, al errar acerca del contenido de la norma, “... del pensamiento latente en ella, por insuficiencia o exceso en el juicio del juzgador y de acuerdo con las doctrinas sobre interpretación de las leyes” (Manuel de la Plaza, La Casación Civil, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1944, p. 218). La razón del proceso es la sentencia, con ella se decide y concluye la relación jurídica adjetiva; en este acto procesal el juez aplica la norma sustancial que regula el caso controvertido, norma que clásicamente se la entendió como la que señala y define los derechos subjetivos, reales y personales, y precisa las obligaciones de las personas. Las normas de derecho sustancial, es decir, aquellas que proveen al sujeto de una pauta de conducta determinada, Hart las llama primarias (H. L. A. Hart, El concepto de derecho, Editora Nacional, México D.F., 1980, p. 101) son creadas en la expectativa optimista de que van a ser cumplidas espontáneamente. En la actualidad, la doctrina concibe a la norma sustancial como aquella “... que declara o regla la existencia, inexistencia o modificación de una relación jurídica sustancial o material” (Zenón Prieto Rincón, Casación Civil, Ediciones Librería del Profesional, Bogotá, 1989, p. 14). La norma sustancial de derecho estructuralmente contiene dos partes: 1) Un supuesto de hecho, y, 2) Un efecto jurídico. La primera consiste en una hipótesis, en tanto que, la segunda viene a ser una consecuencia, un efecto. La norma de derecho sustancial, como ya se dijo, reconoce derechos subjetivos de las personas, elimina, crea o modifica la relación jurídica sustancial; pero fundamentalmente parte de un supuesto para otorgar un efecto; cuando no se encuentren esas dos partes en una norma sustancial es porque ésta se halla incompleta, surge entonces la necesidad de complementarla con otra u otras normas para así conformar la proposición jurídica completa; es decir, deben integrarse las normas de derecho complementarias que permitan hacer la proposición de derecho completa para que de este modo tenga el supuesto de hecho y el efecto jurídico. El juez, al fallar, establece una comparación

entre el caso controvertido y la o las normas de derecho que reglen esa relación; si encuentra que los hechos y la relación jurídica sustancial conflictiva encajan, subsume en el supuesto de hecho de la norma y entonces aplica su efecto jurídico. En el Estado constitucional de derechos y justicia, el juzgador en ocasiones deberá hallar una sub regla aplicable al caso como alternativa; y, si esa sub regla no existe, debe crearla, pues este sistema procura no entregar resultados injustos, por lo que el juzgador está llamado a encontrar otra regla que sea justa, pues en términos de Ferrajoli la labor de subsunción es operación no prácticamente distinta de la comprobación fáctica, “ ... el juez está expuesto al riesgo de condicionar sus decisiones a un sistema de esquemas interpretativos de tipo selectivo mediante los que recorta los únicos elementos del hecho que reputa relevante e ignora todos los demás, de esta manera, la simplificación de la labor interpretativa, en lugar de contribuir a que se halle una solución justa, termina por contribuir a la distorsión de los hechos” (Luigi Ferrajoli, Derecho y razón. Teoría del Garantismo Penal, Madrid, Editorial Trotta, 8ª. Edición, 2006, p. 62). Pero puede suceder que el juez no cuenta con la norma aplicable al caso, encuentra que el legislador no reguló esa situación, no hay norma aplicable al caso controvertido, pero sin embargo debe fallar, expedir sentencia. En este evento el juez debe resolver aplicando la norma que regule casos o situaciones semejantes, en otras palabras, proceder analógicamente. Si no existe norma que regule casos semejantes, aplicará los principios constitucionales y en última ratio los principios universales del Derecho. Se puntualiza que es el juzgador el que busca la norma sustituyendo a las partes que no llegan o no pueden adecuarse espontáneamente al orden jurídico, sustitución que va encuadrada “ ...desde un punto de vista sistemático, en una relación de supremacía y no en una relación de mera suplencia, supremacía que encuentra su propia justificación estructural en la potestad jurisdiccional de la cual el juez está investido” (Ferruccio Tommaseo, citado por Juan José Monroy Palacios, La tutela procesal de los derechos, Palestra Editores, Lima, 2004, p. 114). Expresa la casacionista que en la sentencia impugnada existe “Falta de aplicación de los Arts. 1576, 1828 y 1829 del Código Civil, sobre las reglas de interpretación de los contratos, en cuanto a que las estipulaciones contractuales se interpretarán acorde a la intención de los contratantes; que en los contratos bilaterales de compraventa de inmuebles procede la acción de rescisión del contrato por lesión enorme; y, que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. Este justo

precio se refiere al tiempo del contrato. Falta de aplicación de estas normas que ha sido determinante en la resolución de la causa al negar la pretensión de mi demanda de que se rescinda el contrato ... Si en la sentencia se aplican supuestos jurídicos equivocados que no se ajusta (sic) a la realidad procesal de los hechos fácticos (sic) establecidos en el proceso, para denegar la demanda de rescisión de contrato, entonces es evidente que por contraposición se dejan de aplicar las normas jurídicas, principios doctrinarios y jurisprudencia que dan el derecho a demandar, como efectivamente lo hecho (sic) la rescisión del antes referido contrato por lesión enorme, concretamente se han dejado de aplicar los Arts. 1828 y 1829 del Código Civil, cuando he establecido que el precio recibido por la venta del 14.20% de los derechos y acciones del inmueble ubicado en las calles Bolívar y 24 de Mayo, de la parroquia Pomasqui, cantón Quito, en el valor de apenas 300 dólares americanos, cuando su valor comercial a la fecha de celebración del contrato superaba los 20.000 dólares americanos, como está establecido en la prueba actuada, entonces he sufrido lesión enorme al haber recibido un valor inferior a la mitad del justo precio". La lesión enorme está concebida como el desajuste o desproporción en el precio recibido o dado por comprador y vendedor desde que se parte de la premisa que el negocio jurídico por ellos realizado debe ser conmutativo. "El verdadero fundamento de la lesión es la equidad, contra la que se atenta al ejecutar un acto jurídico que acarrea una desigualdad considerable entre las prestaciones de una y otra parte. No se trata, por cierto, de que entre dichas prestaciones exista una igualdad absoluta, pero la desigualdad permitida no debe exceder un límite que se transforma en la explotación de una parte por otra. La ley debe propender a hacer imperar la equidad en las relaciones jurídicas y evitar los abusos que una de las partes pueda cometer aprovechándose de la situación aflictiva en que pueda hallarse la otra. El abuso de que puede ser víctima una de las partes es el inconveniente que se quiere evitar con la lesión.... Lo que sufre el contratante no es a consecuencia de un engaño, sino la necesidad de procurarse dinero o la cosa lo que lo obliga a aceptar un negocio perjudicial para sus intereses. Son pues, razones de interés práctico, de interés social y no de carácter jurídico las que han dado origen a esta institución y pretender encontrar en el derecho lo que arranca de una necesidad de hecho es buscar un imposible" (Arturo Alessandri Besa, La nulidad y la rescisión en el Derecho Civil Chileno, T. II, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1986, tercera edición, p. 751). La lesión enorme es "... un perjuicio que una parte sufre al celebrar un negocio jurídico a raíz de la desproporción entre las prestaciones" (Juan M. Farina, Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo XVIII, Editorial Bibliográfica Argentina,

Buenos Aires, 1964, p. 229). Así entendida la lesión, es de tipo objetivo o material pues sólo se atiende al desequilibrio entre las prestaciones, sin tener en cuenta las circunstancias personales que determinaron la celebración de un contrato en tales condiciones, no se considera como vicio del consentimiento sino como resultado del desequilibrio económico en las prestaciones de los contratos conmutativos. Queda claro que, el fundamento de esta institución es no permitir perjuicio o enriquecimiento injustificado en las transacciones contractuales, viniendo a ser el justo precio el elemento esencial y regulador de la validez y permanencia del negocio jurídico, así lo prevé expresamente el Art. 1829 del Código Civil. En efecto, dice su texto: “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato”. Integran la lesión enorme estos elementos: a) La existencia real de la desproporción económica y en los términos que precisa el precepto transcrito; b) que se trate de compraventa de bienes raíces y que no esté comprendida en los eventos del Art. 1831 del mismo cuaderno legal; y, c) Corresponde excluyentemente al contratante perjudicado el ejercicio de la acción rescisoria; “... este el único derecho que la ley otorga al lesionado, el cual no podría pedir que se le completara el justo precio de la cosa, o que se le reembolsara el exceso, según los casos” (Arturo Alessandri Rodríguez, Derecho Civil. De Los Contratos, Editorial Zamorano y Caperán, Santiago, 1976, p. 140). Debe probarse, por tanto, que en el contrato de compraventa se produjo una desigualdad inadmisibles de las prestaciones, es decir, una diferencia desproporcionada entre el justo precio del bien objeto del contrato al tiempo de su celebración y lo que efectivamente se pagó por ese bien. El precio, es de la esencia del contrato, Art. 1732 del Código Civil, debe consistir en dinero, debe ser real, determinado y fundamentalmente justo. La necesidad de que el precio se exprese en dinero que el comprador se obliga a dar en cambio de la cosa, viene a ser el elemento diferenciador con la permuta. En cuanto a que el precio debe ser real, determina la exigencia que debe fijarse de tal modo que el vendedor tenga derecho a exigirlo y el comprador la obligación de entregarlo; por ello que “... no es precio real el que es simulado, o que tiene por objeto disimular una donación; tampoco es real el precio irrisorio y ridículo” (Arturo Alessandri Rodríguez, op. cit., p.144). En la rescisión contractual por lesión enorme, es el perjuicio el fundamento de la demanda; por tanto, en la especie, la actora tuvo la carga procesal de probar que ha sido lesionada económicamente. Si bien se han practicado pericias con el propósito de

determinar el justo precio de los derechos y acciones en el bien inmueble anteriormente señalado, al ser simulado el precio, no es posible determinar su verdadera cuantificación y la existencia del consecuente desequilibrio entre las prestaciones llamadas a cumplir vendedor y comprador. Como lógica consecuencia, en la sentencia impugnada no se observa el vicio de falta de aplicación de los Arts. 1828 y 1829 del Código Civil, ni menos del Art. 1576 ibídem por la argumentación jurídica que precede, por lo que no cabe el cargo propuesto. **6. DECISIÓN EN SENTENCIA:** En consecuencia, por ser improcedente el recurso, este Tribunal de Casación de la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, no casa la sentencia impugnada y proferida por la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, el 14 de marzo de 2013, las 14h46. Sin costas ni multas. Entréguese a la parte perjudicada por la demora el monto de la caución, Art. 12 de la Ley de Casación. Notifíquese y devuélvase.- DR. EDUARDO BERMÚDEZ CORONEL (P); DR. WILSON ANDINO REINOSO; DR. PAÚL ÍÑIGUEZ RÍOS; JUECES DE LA CORTE NACIONAL, DRA. LUCIA TOLEDO PUEBLA, SECRETARIA RELATORA que certifica.-

RAZON:

Siento por tal que las copias que anteceden son iguales a sus originales.- Quito. a 17 de marzo de 2014.

Certifico.-

DRA. LUCIA TOLEDO PUEBLA.

SECRETARIA RELATORA. SALA DE LO CIVIL Y

MERCANTIL D ELA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA