



Juicio No. 12334-2020-00338

**JUEZ PONENTE: LUIS ADRIAN ROJAS CALLE, JUEZ NACIONAL (E) (PONENTE)**

**CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. - SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTÍL DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA.** Quito, martes 7 de noviembre del 2023, las 10h46. **VISTOS.** - En la audiencia de fundamentación del recurso de casación, instalada y sustanciada el 31 de agosto del año en curso, el infrascrito Tribunal resolvió aceptar el recurso casación interpuesto por el ciudadano Luis Enrique Carvajal Villalva, dentro del juicio ordinario de resolución de contrato. En tal virtud, conforme lo dispuesto en el artículo 76.7.l) de la Constitución de la República, agotado el trámite de rigor, se dicta la correspondiente sentencia por escrito:

### **I. ANTECEDENTES**

1. El señor Luis Enrique Carvajal Villalva, demanda a Duval Marcial Coloma Bedón y Blanca Yolanda Morales Gómez, señalando que desde el primero de marzo del año 2020, fecha en que debía suscribirse el contrato de compraventa y para ello entregarle los demandados, los documentos habilitantes; han hecho caso omiso de finiquitar la compraventa. En tal razón, exige que mediante sentencia se declare: 1. La resolución del contrato de promesa de compraventa celebrada por escritura pública, otorgada con fecha 1 de marzo del año 2019, en la Notaría Sexta del cantón Babahoyo, mediante el cual los señores Duval Marcial Coloma Bedón y Blanca Yolanda Morales Gómez, negociaron en venta a favor del compareciente el bien inmueble compuesto de solar y casa de tres plantas de la superficie total de 53 metros cuadrados, 99 decímetros cuadrados, ubicada en la calles Mejía entre García Moreno y Cinco de Junio del cantón Babahoyo. 2. La indemnización de perjuicios, así como el pago de la multa estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

2. La parte demandada, comparece admitiendo la celebración de la promesa de compraventa, negando categóricamente que como promitentes vendedores, hayan desistido de la venta, puesto que el actor bien pudo depositar o consignar el valor adeudado hasta el 1 de marzo del 2020 y sin embargo nunca lo hizo. Que en consecuencia de la negativa de cancelar la suma adeudada y con ello finiquitar la suscripción de la escritura definitiva de compraventa, decidieron devolver el valor recibido de cuarenta mil dólares norteamericanos, realizando abonos parciales al actor por la suma total de USD 23.700,00.

3. El Juez de la Unidad Judicial Civil de Babahoyo, con fecha 29 de junio del 2021, declara sin lugar la demanda.

4. El demandante propone recurso de apelación, ante Sala Multicompetente de la Corte Provincial de Justicia de Los Ríos, resuelto el 26 de noviembre de 2021, las 15h24; aceptando parcialmente la demanda, declarando la resolución de la promesa de compraventa de un inmueble compuesto de solar y casa de tres pantas de la superficie total de 53 metros cuadrados, 99 decímetros cuadrados, ubicada en la calles Mejía entre García Moreno y Cinco de Junio del cantón Babahoyo, celebrada el día uno de marzo del 2019, entre Luis Enrique Carvajal Villalba, como promitente comprador y Duval Marcial Coloma Bedón y Blanca Yolanda Morales Gómez, como promitentes vendedores. Ordenando que los promitentes vendedores, devuelvan al promitente comprador la suma de 16.300 dólares americanos.

5. De la decisión del ad quem, el actor Luis Enrique Carvajal Villalba presenta recurso de casación, calificado y admitido a trámite mediante auto interlocutorio de 30 de mayo de 2022, por el señor Conjuez Nacional, Carlos Pazos Medina.

6. Al tenor de inciso tercero del artículo 270 del Código Orgánico General de Procesos en adelante <sup>a</sup>COGEP<sup>o</sup>, mediante sorteo, se designó el Tribunal de Jueces para resolver el recurso de casación, mismo que quedó conformado por los señores doctores David Jacho Chicaiza, Juez Nacional encargado, Roberto Guzmán Castañeda, Juez Nacional encargado, y Wilman Terán Carrillo, en calidad de Juez ponente.

7. En la audiencia de fundamentación del recurso de casación, intervino el Juez Nacional encargado, doctor Adrián Rojas Calle, según acción de personal N.º 247-UATH-2023-JV de 13 de marzo del año en curso, en reemplazo del doctor Wilman Terán Carrillo.

## **II. COMPETENCIA**

8. La Corte Nacional de Justicia, a través de sus Salas Especializadas, tiene jurisdicción y competencia para conocer y resolver los recursos de casación, en los términos establecidos en la ley,

conforme las garantías normativas de los artículos 184 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador y 184 del Código Orgánico de la Función Judicial.

9. Mediante resolución No. 008-2021 de 28 de enero de 2021 dictada por el Pleno del Consejo de la Judicatura (artículos 1 y 3), por un lado, se proclamaron los resultados, finalización y cierre del Concurso de oposición y méritos, impugnación y control social para la selección y designación de las y los jueces y conjuces de la Corte Nacional de Justicia; y, por otro, se nombró a los jueces y conjuces de dicho órgano jurisdiccional.

10. El Pleno de la Corte Nacional de Justicia del Ecuador, mediante Resolución núm. 02-2021, conformó sus seis Salas Especializadas según le faculta el Código Orgánico de la Función Judicial en su artículo 183.

11. Este Tribunal de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, conformado por los doctores David Jacho Chicaiza, Roberto Guzmán Castañeda; y, Adrián Rojas Calle (Ponente), es competente para conocer y resolver, el presente recurso de casación, en virtud de lo previsto en el artículo 190 numeral 1 del Código Orgánico de la Función Judicial; en relación con el artículo 201 numeral 1 ibídem; por mandato del inciso primero del artículo 269 del <sup>a</sup>COGEP<sup>o</sup> y por el sorteo de ley.

### **III. VALIDEZ PROCESAL**

12. El proceso objeto de análisis en casación, ha sido tramitado conforme las normas jurídicas procesales del <sup>a</sup>COGEP<sup>o</sup>. En contra de la validez de las actuaciones judiciales, las partes no han presentado cargo alguno; y, de la revisión del expediente, este Tribunal no detecta la inobservancia de reglas de trámite que invaliden el proceso, por lo que declara su validez.

### **IV. DE LOS LÍMITES Y FINES DE LA CASACIÓN**

13. Previo resolver lo que ha sido materia del recurso interpuesto, este Tribunal estima necesario repasar la naturaleza del recurso de casación, a partir del modelo de Estado constitucional de derechos y justicia que rige al Ecuador, implementado con la actual Constitución, publicada en el Registro oficial N<sup>o</sup> 449 de 20 de octubre de 2008, el cual enfatiza el respeto a los derechos y garantías de las

personas, cuyo fundamento es la subordinación de la legalidad a la Constitución, fomentando en unos casos e instaurando en otras, una serie de garantías para el cumplimiento y reparación de los derechos. En lo que atañe a la justicia ordinaria, el artículo 84 de la Constitución de la República establece:

La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.

14. En ese sentido, una de las herramientas que la Constitución de la República contempla para el cumplimiento efectivo de los derechos constitucionales, son las denominadas garantías normativas, concebidas para que todo precepto jurídico se alinee al mandato constitucional.

15. De esta forma, el recurso de casación legalmente contemplado, como una forma de impugnación extraordinaria, constituye una garantía normativa que efectiviza el derecho de impugnación contenido en el artículo 76 numeral 7 letra m) de la Constitución, y que hace parte del derecho a la defensa, garantizando que de toda persona recurra el fallo o resolución en que se decidan sobre sus derechos.

16. En su esencia, los recursos son los modos en que se proyecta el derecho de impugnación, en esa línea, la doctrina refiere que mediante ellos, el litigante frente a un acto jurisdiccional que estime perjudicial a sus intereses, puede buscar su revisión, dentro de los límites que la ley confiera, para que se corrijan irregularidades .

17. Así, el recurso de casación se erige como un recurso inminentemente técnico, formal y extraordinario, dado que su objeto se restringe, exclusivamente, al control de legalidad de la sentencia definitiva, a fin de evitar errores in iudicando o errores in procedendo, en que pudiese haber incurrido el Tribunal de Alzada.

18. Tradicionalmente, el recurso de casación ha sido considerado como un instituto judicial, que permite que la Corte de Casación, a fin de mantener la exactitud y la uniformidad de la interpretación jurisprudencial del derecho objetivo, examine las sentencias, verificando que no contengan errores de derecho ; operando como un instrumento de control de la ley contra la sentencia. Sin embargo, por la progresividad del derecho, cuya razón de ser es la justicia, se ha incorporado a la casación una función de protección del interés privado, consistente en la enmienda de los perjuicios o agravios ciertos a las partes .

19. Son entonces fines o funciones de la casación, los siguientes:

a) Fin nomofilático: relativo al control de legalidad del fallo impugnado en casación.

b) Fin uniformador: busca la unificación de la jurisprudencia.

c) Fin dikelógico: inherente a la obtención de justicia en cada caso.

20. En resumen, el control de legalidad de las sentencias de segunda instancia, se sustenta en la obligación estatal de garantizar a los justiciables, a través de la administración de justicia, la correcta aplicación del derecho material en la resolución del asunto litigioso, lo que constituye el cumplimiento de las garantías del debido proceso consagradas en el artículo 76, numerales 1 y 3 de la Constitución ; a la vez, su excepcionalidad impide que sea caracterizada como una tercera instancia, puesto que restringe a los Jueces de Casación, la posibilidad de modificar los hechos fijados en el fallo recurrido o valorar nuevamente el acervo probatorio aportado por las partes procesales, actividades que le corresponden, privativamente, a los jueces de instancia.

21. De allí que se considera al recurso de casación, como limitado, taxativo y formal, siendo características propias de este instituto, las que siguen:

1. Es un recurso extraordinario que sólo se puede interponer contra determinadas resoluciones y por un determinado motivo.

2. No constituye una nueva instancia capaz de provocar otro examen del asunto, de modo que no se está ante un nuevo grado jurisdiccional.

3. Su finalidad específica es la de resolver sobre la existencia de la infracción alegada, de modo que si

el recurso se estima, la sentencia recurrida será casada en todo o en parte.

4. La actividad de las partes y la actuación del tribunal están limitadas al planteamiento y al examen y decisión, respectivamente, de la cuestión relativa a la aplicación de las normas jurídicas en el enjuiciamiento de fondo realizado en la sentencia.

5. Es de carácter público y a su vez de interés particular, como garantía de realización de la justicia en el caso concreto que permite revisar el enjuiciamiento realizado por los tribunales de instancia sobre el fondo del asunto, tiende a cumplir de modo prevalente una función de salvaguarda del derecho objetivo y a propiciar la unificación de la jurisprudencia a fin de lograr la uniformidad en la interpretación y aplicación de la norma (defensa del *ius constitutionis*).

22. En línea con los límites doctrinarios de la casación, los artículos 266 y 267 del <sup>a</sup>COGEP<sup>o</sup>, determina los parámetros de procedencia del recurso que han de observarse en el planteamiento, fundamentación y resolución del recurso de casación:

Art. 266 El recurso de casación procederá contra las sentencias y autos que pongan fin a los procesos de conocimiento dictados por las Cortes Provinciales de Justicia y por los Tribunales Contencioso Tributario y Contencioso Administrativo.

Igualmente procederá respecto de las providencias expedidas por dichas cortes o tribunales en la fase de ejecución de las sentencias dictadas en procesos de conocimiento, si tales providencias resuelven puntos esenciales no controvertidos en el proceso ni decididos en el fallo o contradicen lo ejecutoriado.

Se interpondrá de manera escrita dentro del término de treinta días, posteriores a la ejecutoria del auto o sentencia o del auto que niegue o acepte su ampliación o aclaración.

Art. 267.- El escrito de interposición del recurso de casación, deberá determinar fundamentada y obligatoriamente lo siguiente:

1. Indicación de la sentencia o auto recurrido con individualización de la o del juzgador que dictó la resolución impugnada, del proceso en que se expidió, de las partes procesales y de la fecha en que se

perfeccionó la notificación con la sentencia o auto impugnado o con el auto que evacue la solicitud de aclaración o ampliación.

2. Las normas de derecho que se estiman infringidas o las solemnidades del procedimiento que se hayan omitido.

3. La determinación de las causales en que se funda.

4. La exposición de los motivos concretos en que se fundamenta el recurso señalado de manera clara y precisa y la forma en la que se produjo el vicio que sustenta la causa invocada.

23. Teniendo en cuenta los preceptos legales invocados, corresponde al Tribunal de casación, pronunciarse sobre los yerros eficientemente fundamentados y por tal formalizados y admitidos en fase previa de admisión, teniendo en cuenta que cada causal y vicio contemplado para casación, responde características propias autónomas y excluyentes entre sí. Por lo extraordinario del recurso, no se puede suplir las deficiencias de postulación de los cargos casacionales.

24. Por tanto, corresponde examinar a este Tribunal, únicamente los cargos y yerros aceptados en fase de admisión, y que fueron sustentados en audiencia, recordando que por admitido el recurso, corresponde atender al fondo del asunto que se ventila, tal como la Corte Constitucional del Ecuador, al analizar los presupuestos legales del recurso de casación, ha distinguido:

(1/4) la admisión del recurso de casación constituye una fase inicial que tiene como fin autorizar o permitir la tramitación del mismo, mientras que la fase de resolución de la causa tiene por objeto analizar las pretensiones y argumentaciones del recurrente.

Es decir son dos fases o momentos procesales distintos que persiguen fines diferentes, que implican labores jurisdiccionales diferentes; mientras en la una señalizan los requisitos formales para admitir o no el recurso, el otro momento, implica la resolución de temas inherentes al fondo del asunto controvertido, debiendo los jueces casacionales, dependiendo el momento procesal, actuar conforme la normativa vigente.

25. Sin perjuicio de lo señalado, el examen sustancial de los cargos admitidos y sustentados oralmente, se efectúa en el marco de los yerros denunciados, atendiendo a la formalización realizada

por la parte casacionista en la fundamentación del recurso.

## **V. CARGOS FORMULADOS POR LA PARTE RECURRENTE EN CASACIÓN Y CONTRADICCIÓN**

26. Efectuada la audiencia de sustentación del recurso de casación, al amparo del artículo 272 del <sup>a</sup> COGEP<sup>o</sup>, el casacionista Luis Enrique Carvajal Villalva, a través de su defensa técnica, fundamentó el recurso en torno al caso cinco del artículo 268 del <sup>a</sup> COGEP<sup>o</sup>, refiriendo en lo principal:

26.1. Que conforme se desprende del libelo inicial, demandó la resolución del contrato, así como el pago de los daños y perjuicios en los que debía incluirse el pago de los intereses legales y de la multa estipulada en el contrato.

26.2. Que no obstante, la sala de segunda instancia, interpretó erróneamente el artículo 1505 del Código Civil y dejó de aplicar los precedentes jurisprudenciales emitidos en casos análogos, como el expedido dentro del juicio N.º 1326-2011 de 17 de junio de 2013, las 11h00.

26.3. Cuando lo que correspondía, según considera, era que una vez aceptada la resolución del contrato, se ordene el pago de los respectivos intereses y multa, por el incumplimiento de los demandados, tal como ordena el 1505 ibídem y los fallos de triple reiteración al respecto.

27. La contraparte, Duval Marcial Coloma Bedón y Blanca Yolanda Morales Gómez, por medio de su defensa técnica refutaron la impugnación casacional descrita, indicando:

27.1. Que en el caso, no hay lugar al pago de los daños y perjuicios y de la multa estipulada en el contrato, al haberse establecido en el proceso, que ninguna de las partes cumplieron sus obligaciones.

27.2. En estricto derecho, solicita que se rechace el recurso de casación.

## **VI. PLANTEAMIENTO DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

28. Respecto a los cargos sintetizados en el párrafo 26 ut supra, este Tribunal se plantea el siguiente problema jurídico objeto de resolución:

28.1. ¿Existe infracción directa de las normas de derecho sustantivo que regulan la resolución del contrato?

## VII. RESOLUCIÓN DE LOS CARGOS

29. El artículo 76.7.1) de la Constitución, determina que:

Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. (Énfasis añadido).

30. La Corte Interamericana de Derechos Humanos, ha indicado que la motivación (1/4) es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática .

31. Por su parte, la Corte Constitucional condensó la jurisprudencia relativa a la garantía de la motivación en la sentencia N.º 1158-17-EP/20, de 20 de octubre de 2021, en la que, en el párrafo 22, señaló que:

La motivación de un acto de autoridad pública es la expresión, oral o escrita, del razonamiento con el que la autoridad busca justificar dicho acto. La motivación puede alcanzar diversos grados de calidad, puede ser mejor o peor. Sin embargo, como también ha señalado esta Corte, <sup>a</sup>los órganos del poder público<sup>o</sup> tienen el deber de <sup>a</sup>desarrollar la mejor argumentación posible en apoyo de sus decisiones<sup>o</sup>. De ahí que todo acto del poder público debe contar con una motivación correcta, en el sentido de que toda decisión de autoridad debe basarse en: (i) una fundamentación normativa correcta, entendida

como la mejor argumentación posible conforme al Derecho; y, (ii) una fundamentación fáctica correcta, entendida como la mejor argumentación posible conforme a los hechos.

32. La garantía de la motivación, entendida como la obligación de los juzgadores de explicar las razones que sustentan sus decisiones, también ha sido recogida en el artículo 130.4 del COFJ, que establece que los Jueces deben <sup>a</sup>Motivar debidamente sus resoluciones. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho<sup>o</sup>; correspondiendo entonces, emitir el pronunciamiento motivado por escrito.

7.1. Resolución de los cargos por el caso cinco del artículo 268 del <sup>a</sup>COGEP<sup>o</sup>

33. El caso cinco de casación, regula los vicios in iudicando, producidos por violación directa normas de derecho sustantivo o de los precedentes jurisprudenciales obligatorios, ya sea por aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación, denominada también error de subsunción.

34. La naturaleza de esta casual, recae sobre la pura aplicación del derecho, por violación directa, de manera que independientemente del error en la estimación de los hechos, lo que fija el yerro por esta causal, es la aplicación o interpretación de los presupuestos fácticos al hipotético normativo.

35. En esa línea, la ex Corte Suprema de Justicia, precisaba con respecto a la causal primera de casación, actual caso quinto:

El vicio que la causal primera imputa al fallo es la violación directa de la norma sustantiva, incluyendo los precedentes jurisprudenciales obligatorios, porque no se ha dado la correcta subsunción del hecho en la norma; es decir no se ha producido el enlace lógico de la situación particular que se juzga con la previsión hipotética, abstracta y genérica realizada de antemano por el legislador; yerro que se puede producir por tres diferentes tipos de infracción, que son: por la aplicación indebida, falta de aplicación o errónea interpretación de las normas de derecho; siempre que estos vicios sean determinantes de la parte dispositiva de la sentencia o auto; lo que el recurrente debe fundamentar debidamente. La aplicación indebida ocurre cuando la norma ha sido entendida

rectamente en su alcance y significado; más se la ha utilizado para un caso que no es el que ella contempla. La falta de aplicación se manifiesta si el juzgador yerra ignorando la norma en el fallo. La errónea interpretación tiene lugar cuando, siendo la norma cuya transgresión se señala la pertinente para el caso, el juzgador le ha dado un sentido y alcance que no tiene, que es contrario al espíritu de la Ley.

36. En fin, esta casual supone que no hay discusión en cuanto a los hechos que se tiene como probados, sino controversia en la aplicación e interpretación de las normas de derecho con respecto a los hechos; lo que se resume en la regulación del ejercicio de subsunción de la situación fáctica al supuesto normativo.

37. En el in examine se ha alegado que pese a que se concedió la demanda de resolución de contrato no se ha ordenado a los demandados el pago de los intereses y de la multa determinada en el contrato de promesa de compraventa, a partir del incumplimiento del contrato, pese a que el artículo 1505 del Código Civil le faculta a ser indemnizado al acreedor por daños y perjuicios.

38. En ese sentido, revisado el contenido de la sentencia (apartados 7.1 y 7.2) en lo relativo a las consideraciones fácticas y normativas de la controversia y en específico de la procedencia de la indemnización de daños y perjuicios, la sala de apelación precisa:

<sup>a</sup> La EX Corte Suprema de Justicia, consideraba que la condición resolutoria tácita del contrato no aplicaba para eventos en los cuales las dos partes contratantes habían incumplido sus obligaciones, basándose en la literalidad del Artículo 1505 del C.C., que refería a la facultad de la parte cumplida o que se había allanado a cumplir el contrato de solicitar la resolución del mismo en razón al incumplimiento de su contraparte. La solución para estos casos se limitaba al denominado mutuo disenso tácito del contrato que, en todo caso, implica para el contratante tener que probar un aspecto de carácter subjetivo como lo es la intención de la contraparte de querer desistir del contrato celebrado. La nueva interpretación en relación con este aspecto, con una nueva sentencia, quedo claro que, cuando las dos partes de un contrato de promesa de compraventa sobre inmuebles incumplen su obligación de celebrar el contrato prometido, cualquiera de las partes puede solicitar la resolución del mismo basándose en el incumplimiento de su contraparte. De lo antedicho se concluye que la parte actora que si bien es cierto incumplió con la promesa de compraventa, al no concurrir la notaria, en la

fecha indicada fijada como plazo en la cláusula QUINTA de la promesa de compraventa, esto es el 01 de marzo del 2020, a cancelar el saldo esto es los 60 mil dólares, o por lo menos no existe constancia procesal alguna. En todo caso esto no le impide accionar para buscar la resolución del contrato de promesa de compraventa. Por lo tanto la acción resolutoria, tal como se ha propuesto, prospera<sup>1/4</sup> .El hecho de que los contratantes pacten una cláusula penal, deviene en un derecho condicional o contingente que conlleva riesgos implícitos, previstos y asumidos por los contratantes; dependen de su conducta y de la rigurosidad o no con la que se desenvuelva la relación contractual, siendo aquellos parámetros mayormente palmarios en los contratos de ejecución diferida o de tracto sucesivo, en contraste con los contratos de ejecución instantánea. <sup>a</sup>La trascendencia de la cuestión deriva de la necesidad de un lapso para que, durante el mismo, ocurran los hechos desquiciantes de la relación negocial. Si se cumple no se da esta posibilidad. <sup>1/4</sup> En todo caso, en estos eventos, por haberse presentado también un incumplimiento por parte de quien solicita la resolución, no habrá lugar al pago de la indemnización de perjuicios que se pueda derivar del incumplimiento ni al pago de las penalidades pactadas. Por otra parte, es pertinente advertir que, como en toda resolución contractual, habrá lugar a las restituciones mutuas establecidas en la ley. Por otra parte, se puede concluir que si las partes de la promesa no comparecen a la notaría en la fecha y hora acordada, salvo causa justificada, implicaría un incumplimiento recíproco del contrato que puede dar lugar a la resolución del mismo, con las consecuencias anteriormente anotadas. Habiéndose en este proceso determinado y constatado, que ni el actor, ni los demandados concurrieron a la NOTARIA SEXTA de este Cantón Babahoyo a cumplir con lo acordado en la promesa de compraventa que es motivo de esta resolución, por lo que no ha lugar al pago de la multa establecida en la cláusula SEXTA del contrato referido.<sup>o 1/4</sup>

39. En ese sentido, sin que este tribunal deba pronunciarse sobre la procedencia o no de la demanda de resolución del contrato, lo cual no ha sido objetado en casación, a propósito de la denuncia de errónea interpretación del artículo 1505 del Código Civil, se hace necesario precisar que dicha norma, es contentiva de la denominada facultad resolutoria tácita del contrato, que a su texto expresa:

En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero, en tal caso, podrá el otro contratante pedir, a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.

40. Así, el acreedor puede escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación,

con el resarcimiento de daños en ambos casos. En ese sentido, al ser facultad del acreedor, esto significa que el derecho de opción entre la demanda de cumplimiento o resolución del contrato con indemnización de perjuicios, lo puede exigir aquel que haya cumplido con su obligación.

41. En el caso, según se desprende del contenido de la sentencia, es hecho cierto el incumplimiento recíproco tanto del promitente comprador como de los vendedores, por ello la conclusión a la que arriba la sala de apelación, es acertada en parte, cuando concluye que al haberse presentado también un incumplimiento por parte de quien solicita la resolución, no hay lugar al pago de la indemnización de perjuicios que se pueda derivar del incumplimiento ni al pago de las penalidades pactadas, verificándose que el tribunal de segunda instancia, no ordenó el pago de los daños y perjuicios determinados en el artículo 1505 del Código Civil, al no estar el demandante facultado para exigirlos en virtud de su incumplimiento.

42. Por otra parte, es pertinente advertir que tal como determina la sala de apelación, ante la declaratoria de resolución contractual, hay lugar a las restituciones mutuas establecidas en la ley.

43. Lo anterior, por cuanto es efecto de la declaratoria judicial de resolución del contrato, la retroactividad, <sup>a</sup> de modo que pone las cosas en el estado en que se hallaban si la obligación no hubiera existido<sup>o</sup>. Extinguiéndose por tanto la obligación, de conformidad con el numeral 10 del artículo 1583 del Código Civil.

44. Aquello, porque bajo ningún supuesto cabe que una de los contratantes se enriquezcan sin justa causa, por lo que mediante esta institución jurídica se busca resolver equitativamente el negocio jurídico.

45. De acuerdo al artículo 1503 del Código Civil, cumplida la condición resolutoria, quien tiene la cosa bajo condición de cumplimiento, debe restituir lo que se hubiere recibido bajo tal condición.

46. Dicho esto, al haberse determinado la procedencia de la demanda de resolución del contrato en segunda instancia y en consecuencia ordenado la devolución del monto entregado en anticipo por

el promitente comprador a los vendedores, de 16.300 dólares americanos; correspondía también que se disponga el pago de los intereses legales que dicha suma generó mientras estuvo en manos de los promitentes vendedores.

47. Ante estas circunstancias, este Tribunal encuentra mérito para casar la sentencia, por el caso quinto del artículo 268 del <sup>a</sup>COGEP°. Toda vez que la denominada condición resolutoria tácita del contrato, contenida en el artículo 1505 del Código Civil, implica que declarada la resolución de la convención, la situación patrimonial de los contratantes vuelva al estado anterior a la celebración del contrato, aclarándose que el pago de los interés dispuestos no corresponde a indemnización de daños y perjuicios, al ser aquellos consecuencia directa del anticipo entregado por el promitente comprador al momento de la suscripción de la promesa de compra venta que ha quedado resuelta.

## VIII. DESICIÓN

En virtud de lo expuesto, este Tribunal de la Sala Especializada 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**, decide por unanimidad:

1. Aceptar el recurso de casación interpuesto por el caso quinto del artículo 268 del COGEP y casar parcialmente la sentencia dictada el 26 de noviembre de 2021, las 15h24, por la Sala Multicompetente de la Corte Provincial de Justicia de Los Ríos.

2. Se dispone, que en virtud de la resolución del contrato de promesa de compraventa de un inmueble compuesto de solar y casa de tres pantas de la superficie total de 53 metros cuadrados, 99 decímetros cuadrados, ubicada en la calles Mejía entre García Moreno y Cinco de Junio del cantón Babahoyo, celebrada el día uno de marzo del 2019, entre Luis Enrique Carvajal Villalva, como promitente comprador y Duval Marcial Coloma Bedón y Blanca Yolanda Morales Gómez, como promitentes vendedores. Los demandados Duval Marcial Coloma Bedón y Blanca Yolanda Morales Gómez, en el término de treinta días desde la ejecutoria de esta decisión, devuelvan al actor Luis Enrique Carvajal Villalva, la suma de DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS

ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA (\$16300) más los intereses legales generados desde la citación con esta demanda a los demandados.

3. Devolver los expedientes de instancia para la ejecución de la sentencia, con la razón de ejecutoria de esta resolución y los demás requisitos de estilo, para los fines de ley.

4. **Notifíquese y cúmplase.**

LUIS ADRIAN ROJAS CALLE  
**JUEZ NACIONAL (E) (PONENTE)**

DR. DAVID ISAIAS JACHO CHICAIZA  
**JUEZ NACIONAL (E)**