

**Clausula Rebus Sic Stantibus en el contrato de compraventa de cosa futura esperada**

**Rebus Sic Stantibus clause in the contract of sale of expected future thing**

Maria Gabriela Mayorga

Juez de la Corte Provincial de Justicia de Guayas

[gabymayorga2011@hotmail.com](mailto:gabymayorga2011@hotmail.com)

**Resumen:** El artículo explora el concepto y contenido de la buena fe, definiéndola como rectitud y honestidad en las relaciones jurídicas. En el contexto romano, destaca su importancia en contratos que implican obligaciones de buena fe. Se analiza desde perspectivas psicológicas y éticas. En el Código Civil ecuatoriano, la buena fe es un principio general que informa, integra e interpreta. Su función hermenéutica se destaca en la interpretación de contratos, asegurando lealtad y rectitud en todas las fases del negocio jurídico.

**Palabras clave:** Buena fe, Contratos, Derecho Romano, Código Civil ecuatoriano, Función hermenéutica.

**Abstract:** This article explores the concept and content of good faith, defining it as rectitude and honesty in legal relationships. In the Roman context, it highlights its importance in contracts involving obligations of good faith. It is analyzed from psychological and ethical perspectives. In the Ecuadorian Civil Code, good faith is a general principle that informs, integrates, and interprets. Its hermeneutic function is highlighted in contract interpretation, ensuring loyalty and rectitude in all phases of the legal business.

**Keywords:** Good faith, Contracts, Roman Law, Ecuadorian Civil Code, Hermeneutic function.

### A manera de introducción

El diccionario de la lengua española define a la buena fe como rectitud y honradez, criterio de conducta al que ha de adaptarse el comportamiento honesto de los sujetos de Derecho. En las relaciones bilaterales, comportamiento adecuado a las expectativas de la otra parte; por su parte también sostiene que la buena fe significa ingenuidad y sencillez, sin dolo o malicia; en fin el término de buena fe es de acuerdo al mismo diccionario con verdad y sinceridad.<sup>1</sup>

La buena fe en la ejecución de obligaciones enfatiza la flexibilidad al propósito común acordado y la consistencia con las expectativas justificadas de la otra parte, excluyendo los varios tipos de conductas que envuelven mala fe, porque violan los estándares de decencia, justicia o razonabilidad.

### **La buena fe contractual en el derecho romano**

Si bien en el Derecho Romano la buena fe pasa a ocupar un rol preponderante en materias contractuales, en él se distinguían los contratos según si conllevaban o no la obligación de ejecutarlos de buena fe. De este modo por un lado existían los *stricti juris negotia* (contratos de estricto derecho), que engendran obligaciones precisas y taxativamente prefijadas, y por otro lado existían los *bonae fidei negotia* (contratos de buena fe), los cuales, al contrario de los anteriores, obligaban no solo a lo que en ellos hubiesen estipulado expresamente, sino que además engendraba obligaciones indeterminadas cuya fuente era precisamente la buena fe. Como puede verse a primera vista, en los primeros existía un predominio de la certeza y de la seguridad jurídica, mientras que en los segundos la justicia aparece como un factor preponderante a la hora de ejecutar un contrato.

---

<sup>1</sup> Real Academia Española. Diccionario de la Lengua Española. XXII edición t. I. 2001, p. 1045. Voz: Fe. 2. En particular el citado diccionario indica: good faith, n. A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage. (Campbell Black, Henry, Black's Law Dictionary, seventh edition, West Group, Minesota, 1999, p. 701.

Los contratos *stricti juris* o de Derecho estricto obligaban taxativamente al tenor de lo prometido o pactado. El contenido de estos contratos se haya fijado por lo pactado, a lo cual deben atenerse los contratantes en todo momento, aun cuando llevasen a resultados contrarios a la equidad.

Los contratos de buena fe obligaban no solo aquello que se hubiese prometido de manera expresa, sino que, además, imponen con carácter de obligatorio todo aquello, que sea exigible entre personas justas y leales. Mientras que, en los contratos de derecho estricto solo se obliga a abstenerse de actos perjudiciales, es decir, responde solo de culpa comitativa, en los contratos de buena fe se obliga a desplegar la diligencia necesaria para el cumplimiento del contrato y tratándose de obligaciones que recaigan sobre cosas, a velar por su conservación. Si no se cumple con la diligencia debida, deberá reparar los daños producidos a la otra parte.

Los contratos de buena fe, obligan a indemnizar todos los perjuicios causados por incurrir el deudor en mora o por dejar de cumplir los deberes contractuales, ya sea de manera total o parcial. Además el deudor no responderá solo del daño emergente (*damnus emergens*) sino que también de lucro cesante (*lucrum cesans*).

Según la concepción psicológica encabezada entre otros por Wachter, la buena fe es un hecho psicológico consistente siempre en una opinión, basada en una creencia errónea, sea de la naturaleza que fuere. De esta manera, la buena fe consistiría en un simple error, valorado jurídicamente a favor del sujeto, sin tener en cuenta su valoración ética y por lo tanto con independencia de que el error sea o no excusable. En resumen, para esta concepción se encuentra de buena fe quien ignora el carácter ilícito de su acto o la contravención del ordenamiento jurídico que con el acto se lleva a cabo. La buena fe sería siempre una creencia o una ignorancia.

Según la teoría ética, encabezada por Bonfante, se considera a la buena fe ya no como un puro estado psicológico, sino que se trataría de un estado ético. Esta concepción es más

exigente, pues el sujeto que opera en virtud de un error o de una situación de ignorancia no es merecedor de la protección o de la exoneración de la sanción que se otorga al de buena fe, si su comportamiento no es valorado como el más adecuado conforme a la diligencia socialmente exigible. Por eso deberá investigarse si el sujeto fue o no culpable de su error o de su ignorancia.

Como señala Díez – Picazo, la diferencia entre una y otra concepción es notable. En la concepción psicológica todo tipo de ignorancia o error, cualquiera que fuere la causa que lo motivó, puede servir para fundar la buena fe. En cambio, según la concepción ética, solo se encontrará de buena fe quien sufre de un error o de una ignorancia no culpable o excusable. Saavedra, citando a Windscheid, señala que puede definirse a la buena fe solo con dos palabras, combinando los elementos psicológicos y éticos: honesta convicción. La honestidad es necesariamente una categoría ética: la convicción admite otras motivaciones fruto de la voluntad, de las creencias o de los sentimientos.

### **Consecuencia de ser la buena fe un principio general del derecho, sus funciones en nuestro ordenamiento jurídico**

La buena fe es un principio general del Derecho, y como tal va a cumplir en nuestro ordenamiento jurídico todas las funciones que les son propias a los principios a saber, las funciones informadora, integradora e interpretativa. Pero además, por sus especiales características, la buena fe va a cumplir también una serie de funciones que le son particulares en atención a su especial configuración y contenido, las que de una u otra forma se encuentran recogidas a lo largo del Código Civil.

La buena fe, al tener la calidad de principio general del derecho, va a cumplir con la triple función que le compete a todo principio, en relación con el ordenamiento jurídico. En particular, la buena fe, en sus directrices de lealtad, corrección, honradez y probidad, será fundamento e inspiración para toda la legislación.

### **Función interpretativa de la buena fe**

La buena fe, al ser un principio que informa e integra a todo el ordenamiento jurídico, impone la obligación al intérprete de determinar el sentido y alcance de toda norma según los dictámenes axiológicos que se derivan de este principio. La buena fe se presenta como una guía insoslayable para la hermeneuta, quien necesariamente deberá recurrir a ella al momento de cumplir con su función interpretativa que le es propia. Ferreira Rubio manifiesta: "Creemos que hay dos grandes grupos de normas en cuya interpretación la buena fe juega un rol importante. En el primer grupo incluiremos aquellas normas que generan derechos o deberes específicos; ya que una de las funciones que desempeña la buena fe es la de ser límite de la conducta admisible. El principio de la buena fe en esta función con independencia de su reconocimiento específico por parte de los textos legales. Siendo así la interpretación de toda norma que genere derechos o deberes en la cabeza de un sujeto, deberá interpretarse conforme a las normas que surgen del principio de la buena fe. En el otro grupo incluiremos aquellas normas que sin establecer derechos o deberes, resultan claramente inspiradas en el principio y por tanto, siendo informadas por éste requieren su intervención al tiempo de desentrañar su sentido. La buena fe actúa como un principio fundamental de todo el ordenamiento jurídico, sólo que en algunos casos se presentará de manera más patente y directa que en otros.

En resumen, todo el ordenamiento jurídico deberá ser interpretado a la luz de la buena fe, lo que significa que toda aplicación de una norma que conduzca a un resultado deshonesto debe ser rechazada por el legislador.

### **La buena fe contractual en el Código Civil ecuatoriano**

El Código Civil ecuatoriano, en su artículo 1562 establece: Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan, no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que

emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que, por la ley o la costumbre, pertenecen a ella.<sup>2</sup>

Don Andrés Bello se inspiró en dos normas del Código Civil francés para crear el actual artículo 1562:

Del inciso primero del artículo 1562, que expresa: Las convenciones deben ser ejecutadas de buena fe. El artículo 1135, dispone: Las convenciones obligan no solo a lo que en ellas se expresa, sino también a todas las consecuencias que la equidad, la costumbre o la ley atribuyen a la obligación según su naturaleza.

Bello resumió y fundió estas dos normas francesas para dar vida a nuestro artículo 1562, pero con la diferencia de que elimina de la disposición a la equidad, que según Dorr, el concepto de equidad resultaba repetitivo en el artículo 1546, ya que si los contratos deben ejecutarse de buena fe no podía conceptualmente agregarse que, como consecuencia, obligan a lo que imponía la equidad. Pero no hay duda que el concepto de equidad está implícito en la norma de nuestro Código Civil.

La buena fe representa valores éticos que son vitales para la paz y la justicia en la sociedad, y por ello la norma que la consagra el artículo 1562 no puede ser renunciada por persona alguna, cualesquiera que sean las circunstancias de un caso específico.

El artículo 1562 es una norma de carácter general, ya que la disposición en análisis se aplica a todo contrato, a todo vínculo jurídico que tenga por objeto una prestación, cualquiera que sea su forma o naturaleza. Por lo tanto, esta norma alcanza a modo de ejemplo, tanto a obligaciones positivas como a las negativas; a las obligaciones de dar, hacer o no hacer; a las obligaciones de especie o cuerpo cierto como a las de género; a las obligaciones de objeto y sujeto plural o singular, a las obligaciones civiles como a las naturales. Esta generalidad del

---

<sup>2</sup> Código Civil ecuatoriano. Artículo 1562.

artículo 1562, que le permite tener aplicación a toda clase de contratos, se sustenta por la naturaleza misma de la buena fe que por el hecho de ser un principio general del derecho, tiene la capacidad de informar a todo el ordenamiento jurídico, y por tanto a todas las clases de obligaciones.

El artículo 1561 del Código Civil ecuatoriano consagra principio "*pacta sunt servanda*", que constituye la base del ordenamiento jurídico privado. Este artículo dispone: "*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*". Esto implica que el contrato debe cumplirse con rigor; estableciéndose causas puntuales para su invalidez. Justamente, la Corte Nacional de Justicia, mediante Resolución No. 341-2001, al referirse al principio de autonomía de la voluntad que consagra esta norma menciona que los contratos "*... no puede(n) ser invalidado(s) sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*, es decir, la Corte acepta que existan causas para invalidar el contrato y establece como excepción al principio "*pacta sunt servanda*". Una interesante sentencia de la Corte de Justicia ecuatoriana explica claramente cómo debe aplicarse este artículo: "*el artículo 1588 (actual 1561) del Código Civil sienta la regla de que las condiciones hechas en los contratos tienen tanta fuerza obligatoria como la ley misma. Se basa en el principio de la autonomía de la voluntad, pero no siempre lo libremente convenido es lo justo, por eso el artículo 1589 (actual 1562) confiere al juez la responsabilidad de desempeñar el papel de guardián de equidad de los contratos, y establece pautas de limitación a la autonomía de la voluntad, entre cuyas limitaciones se halla la ley. Por consiguiente, las estipulaciones contractuales carecen de fuerza obligatoria si son contrarias a las normas legales imperativas, pues la característica de estas es que no pueden ser dejadas sin efecto en los contratos.*"

### **La buena fe y su función hermenéutica o interpretativa**

Nos referiremos a dos puntos, en primer término, veremos por qué necesariamente, en nuestro Derecho, todo contrato debe ser interpretado según los dictados de la buena fe. En segundo lugar, analizaremos que implica el hecho de que los contratos deban interpretarse según la buena fe. En el ordenamiento jurídico nacional no existe una norma positiva que de manera expresa imponga la interpretación de buena fe de los contratos, a diferencia de lo que ocurre en una serie de legislaciones extranjeras, tales como Italia o Alemania. Esta omisión del legislador nacional podría hacer suponer que el Juez no debe tener en consideración el principio de la buena fe al momento de interpretar un contrato. Esta conclusión es de su concepto errada, por los motivos que pasan a exponer.

a.- En primer lugar, porque, tal como lo han comprobado, la buena fe es un principio general del Derecho, de lo cual se deriva que: Además de integrar e informar a todo el ordenamiento jurídico y a todos los contratos, cumple al igual que todo principio, una función interpretativa.

No requiere de una consagración positiva para tener aplicación, pues se trata de un principio anterior al ordenamiento positivo (y que es reconocido por él, en distintas normas). El hecho de que la buena fe, en su calidad de principio, no se encuentre contenido de manera expresa en las normas de hermenéutica contractual no significa que se le está excluyendo.

b.- En segundo lugar, porque parece atentar a toda lógica el insinuar que el ordenamiento jurídico ampararía una interpretación de mala fe del contrato, pues significaría que el Derecho aceptaría una conducta contraria a la justicia y, por lo tanto, contraria a él mismo. Dejar de lado a la buena fe en la interpretación del contrato implicaría, en definitiva,

decir que el ordenamiento jurídico carecería de toda coherencia, en circunstancias de que la coherencia es una de sus características fundamentales.

c.- En tercer lugar, porque, tal como señala Saavedra, si el contrato debe ejecutarse de buena fe, conforme a lo dispuesto en el artículo 1562 del Código Civil, no puede dejarse de lado tan importante principio, por cuanto es indudable que según sea el sentido que se fije al negocio, se determinará, en definitiva, el de su ejecución y cumplimiento. En este sentido se ha manifestado tempranamente nuestra Corte Nacional de Justicia, al señalar que, el artículo 1562 del Código Civil, fija reglas para interpretar los contratos, facultad que corresponde a los jueces del fondo ejercitar con criterio exclusivo.

Por lo anterior, desde un punto de vista jurídico, la buena fe es un criterio de interpretación de todo contrato en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

### **La buena fe como criterio de interpretación del contrato**

Si bien el artículo 1562 del Código Civil, norma que consagra el principio general de la buena fe, en materia contractual, señala que los contratos deben ejecutarse de buena fe, la doctrina y jurisprudencia es constante en afirmar que este principio se encuentra presente durante todas las fases del contrato, imponiendo una conducta leal, recta y honesta durante toda la vida del negocio jurídico, comenzando por las negociaciones y tratativas preliminares (cuando aún no nace el contrato), pasando por la celebración y ejecución del negocio y rigiendo aún la conducta una vez terminado el contrato.

### **La buena fe antes de la celebración del contrato**

La doctrina moderna señala que antes de la celebración de un contrato existe una serie de pasos, a saber: las negociaciones preliminares, la oferta, el cierre de negocios, los contratos

preparatorios y finalmente el contrato definitivo. Para efectos de nuestro trabajo, se analizará el rol de la buena fe en la primera de estas etapas, constituida por las negociaciones preliminares, que en nuestro medio no se encuentran reguladas por el ordenamiento positivo.

### **Naturaleza jurídica de la cláusula general rebus sic stantibus a la luz del principio de la buena fe**

Para comprender que la cláusula rebus sic stantibus como una cláusula general y no un principio general del derecho, como lo ha señalado la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Nacional de Justicia, se requiere partir al menos de una aproximación del contenido de ambos conceptos.

Con respecto al concepto de principio, este es entendido como aquellos “elementos fundantes, originarios, estructurales del sistema, son inherentes a los derechos que contienen y en cuanto tal estructuran dichos derechos”. La doctrina señala que los principios tienen las siguientes funciones:

a) Integradora, en el sentido de colmar las lagunas del dictado normativo; b) interpretativa, en el sentido de ofrecer al juez el modo de subsumir los supuestos de hecho en un enunciado amplio; c) delimitadora, en el sentido de poner un dique a las competencias legislativas y negociables; d) productora, en el sentido de ofrecer valores sobre los cuales se funda íntegro el ordenamiento.

De otro lado, en lo concerniente a la definición del concepto de cláusula general se afirma que es “un elemento de aplicación, solo expresa una concreción de las múltiples aplicaciones posibles que se le dan al principio”. En ese orden de ideas, las cláusulas generales, para su fundamentación, dependen de un principio, y para su justificación,

dependen de una aplicación que se adapta a casos típicos. Con base en lo precedente se deduce que las cláusulas generales obedecen a los lineamientos que tracen los principios, sin embargo, estos últimos, en razón de “su carácter abstracto, se concretan en cláusulas generales, que a su vez generan deberes de comportamiento” (Neme, 2014, p. 317).

En ese sentido, entendiendo que la buena fe es un principio universalmente reconocido e incorporado en todas las áreas del derecho, en particular en aquellas que estudian las relaciones obligatorias (Larenz, 1958), al estructurar y articular nuestro sistema jurídico (Neme, 2014), el mismo requiere de concreción a través de cláusulas generales como la cláusula *rebus sic stantibus*.

A partir de la cláusula general *rebus sic stantibus* se concreta el mandato del principio de la buena fe dirigido a ambos extremos negociables de cumplir con los deberes de preservar el equilibrio de las prestaciones y de adaptar el negocio jurídico conforme a las nuevas circunstancias en el evento en que las prestaciones se lleguen a alterar de manera sobreviniente por situaciones extraordinarias, imprevistas, imprevisibles y extrañas a las partes, ocasionando a la parte afectada una onerosidad excesiva que dificulta el cumplimiento de sus prestaciones.

En otros términos, la buena fe se consolida, a través de la cláusula *rebus sic stantibus*, como “el instrumento más importante para sostener que el contrato se debe adaptar a las nuevas exigencias, permitiendo la vigencia plena de la autonomía de la voluntad y del equilibrio entre las prestaciones” (Chamie, 2012, p. 270), toda vez que “la misma buena fe, entendida como fidelidad y obligación, no puede llegar hasta el punto de exigir el sacrificio de la existencia patrimonial” (Betti, 1969, p. 215) del deudor, sino que exige una equidad de la cooperación entre las partes en la distribución de los riesgos que exceden del área normal del negocio jurídico (Betti, 1969).

Lo descrito es un reflejo de la aplicación de la función integradora de la buena fe, la cual no se limita a la incorporación de obligaciones a las partes en aras de complementar el contenido contractual, sino que también cumple una función correctora que hace referencia a “... la exclusión o modificación de las cláusulas contenidas en el acuerdo, como en el caso de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*” (Neme, 2006, p. 91), la cual permite que las obligaciones sean objeto de restricción o modificación cuando se tornan excesivamente onerosas respecto del contenido contractual original, como consecuencia de la modificación de las condiciones existentes al momento de la celebración del contrato (Neme, 2010).

En ese sentido, la buena fe determina la razón de ser de la citada cláusula general, pues a través de esta se busca armonizar la certeza de las relaciones jurídicas contractuales basada en la regla *pacta sunt servanda*; y la justicia contractual, esta última entendida como aquella equidad de la cooperación entre las partes en la distribución de los riesgos que se exceden del área normal del contrato (Betti, 1969).

Con base en lo señalado se deduce que la regla *pacta sunt servanda* no se puede considerar como intangible o absoluta, toda vez que ella está sujeta al principio de la buena fe, el cual no solo obliga a los extremos negociables a cumplir de manera leal y seria sus obligaciones, sino que en eventos puntuales de desequilibrio, “la equidad de la cooperación las llama a revisar el contrato y a sanear amigablemente entre ellas cualquier anomalía, antes que abrir el camino a las sanciones que el derecho prevé para estos casos” (Chamie, 2008, p. 117).

Por lo tanto, el cumplimiento de las obligaciones a la luz de la buena fe exige que durante la ejecución del vínculo las partes mantengan el equilibrio (causa funcional), no como era en un comienzo sino como resulta equitativo con respecto al cambio extraordinario y sobrevenido de las circunstancias iniciales (Chamie, 2012).

En ese orden de ideas, el principio de la buena fe al moderar, temperar o ajustar el precio o las condiciones del contrato (*reductio ad aequitatem*), a través de la cláusula general *rebus sic stantibus*, no busca restablecer la ecuación económica originaria, sino que trata de purgar la injusticia y velar por la continuidad de la relación, para alcanzar así el fin esperado por las partes, a través de la moderación del precio o de las condiciones del programa (Chamie, 2012).

Establecida la naturaleza jurídica de la cláusula *rebus sic stantibus* como cláusula general que depende de los lineamientos del principio de la buena fe, a continuación se revisan los elementos estructurales que permiten aplicar la aludida cláusula en un caso concreto.

Se podría señalar que la cláusula *rebus sic stantibus* pretende un restablecimiento del equilibrio de las prestaciones contractuales, esto es, que una parte no se vea más beneficiada que la otra por mantener las condiciones de un contrato que se pactó antes del hecho imprevisible e inevitable.

Con esta cláusula, se pretende que las dos partes se vean en igualdad de condiciones, mediante la modificación del contrato para que la parte que estaba aventajada iguale posiciones con la perjudicada, a fin de evitar lo que técnicamente se conoce como una excesiva onerosidad y que en lenguaje más coloquial evitar que una parte se beneficie respecto de la otra de las circunstancias imprevistas.

### **Origen y elementos estructurales de la cláusula *rebus sic stantibus*. la acción de revisión judicial del contrato**

Muy a pesar de que existen diversas tesis concernientes del origen exacto de la cláusula *rebus sic stantibus*, se afirma que tiene sus raíces en diversas fuentes romanas, como

en el Corpus iuris civilis de Justiniano Cardilli, 2001, en el que se encuentran unos textos de Africano y de Neracio en el Digesto.

Con respecto al texto de Africano, la doctrina reconocida señala que en este se determinó que la validez del pago estaba condicionada a que la persona designada para recibir lo estipulado permaneciera en la misma condición jurídica en que se encontraba cuando se realizó la negociación (Neme, 2010). Respecto al pasaje de Neracio se comenta que su contenido indica que mientras el matrimonio sea posible, no es viable la restitución de la dote, sin embargo, en el evento en que existiera la separación entre los contrayentes, se podrá repetir lo entregado como dote (Neme, 2010).

Las mencionadas fuentes romanas, a pesar de ser exiguas y que no abordaron la imprevisión en sentido estricto (Cardilli, 2001), fueron objeto de estudio y desarrollo en la Edad Media, a través de Bartolo de Sassoferrato, Baldo de Ubaldis, entre otros, quienes le concedieron a la cláusula *rebus sic stantibus* un alcance general para todos los contratos. Posteriormente, en las primeras codificaciones denominadas iunatura-lísticas se incorporó la cláusula *rebus sic stantibus* en los contenidos de los códigos bávaro de 1756 (4, 15, 12), prusiano de 1794 (1, 5, 337) y austriaco de 1811 (936), aclarando que en este último código la citada cláusula tuvo una relevancia limitada exclusivamente al contrato preliminar, con miras de no obligar la celebración del vínculo contractual en el evento en que se hayan alterado las circunstancias existentes al momento del negocio preliminar (Cardilli, 2001).

Por su parte, el Código de Napoleón de 1804, con la influencia de una ideología individualista, prefirió no dar relevancia a la cláusula *rebus sic stantibus*, y, en su lugar, intensificó la regla de la intangibilidad del contrato, máxima expresión de la regla *pacta sunt servanda* y de la exaltación de la voluntad privada, a través del artículo 1134. (Chamie, 2012). En ese sentido, la regulación de la mencionada cláusula "... pasa a ser reabsorbida dentro de

las reglas de repartición del riesgo, las cuales de todos modos están presentes, coherentemente con la tradición romanística, dentro de la disciplina de los diversos tipos contractuales” (Cardilli, 2001, p. 300).

Lo anterior fue adoptado por los códigos latinoamericanos, como el Código Civil colombiano en su artículo 160216, sin embargo, en la actualidad “la inexorabilidad del deber de un cumplimiento exacto es un dogma ya superado y la obligatoriedad del vínculo encuentra su límite en la necesaria adaptación del contrato a las nuevas circunstancias de hecho que puedan constituir anomalías para su cumplimiento” (Chamie, 2012, p. 267).

Dicha transformación del carácter absoluto de la regla *pacta sunt servanda* a un alcance relativo inició en Colombia cuando se reconoció la cláusula *rebus sic stantibus* por la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en los años treinta del siglo XX como Principio General del Derecho atendiendo una perspectiva antiformalista influenciada por la Escuela de la Libre Investigación Científica del Derecho de François Gény (López, 2004). Posteriormente, con base en la influencia del Código Civil italiano de 1942, el Decreto Ley 410 de 1971, actual Código de Comercio, consagró la cláusula *rebus sic stantibus* en el artículo 868.

### **Compraventa en el Ecuador**

Un contrato de compraventa es un acuerdo bilateral, oneroso, consensual o formal entre dos personas, donde una parte, denominada comprador, se compromete a entregar una cantidad de dinero o signo que lo represente a otra, considerada vendedor.

Como vemos, entre las características del contrato de compraventa se reúnen las características de ser:

- **Consensual.** Se produce entre los contratantes de conformidad entre ellos, existe un acuerdo mutuo. Se permite la libertad de forma en ese contrato.

- **Bilateral.** Ambos contratantes tienen obligaciones recíprocas.
- Es un contrato silanagmático perfecto, las obligaciones de las partes sirven recíprocamente de causa.
  - **Oneroso.** El contrato supone la equivalencia de prestaciones entre el comprador y el vendedor. No es gratuito, sino que se paga un precio por su redacción y tramitación. Implica una contraprestación.
  - **Traslativo del dominio.** Este contrato sirve para transmitir el dominio de la propiedad de una cosa mueble o inmueble, siendo necesario para la entrega de la cosa.
  - **Es nominado,** sus reglas están previamente trazadas.
  - **Es conmutativo,** se saca un bien del patrimonio del vendedor y entre a otro, por lo tanto, no disminuye.
  - El vendedor y el comprador pueden ser personas físicas o personas jurídicas.
  - **Objeto.** El objeto del contrato puede ser un bien mueble o inmueble, derechos reales o de crédito. No puede ser dinero ni servicios.
  - Es un contrato que permite la libertad de forma.
  - Es un contrato típico: significa que está regulado por la ley.
  - La compraventa se perfecciona, es decir, despliega efectos en el momento del acuerdo entre vendedor y comprador de entregar la cosa a cambio de un precio. A partir de este momento, ambas partes tienen el derecho de exigir el cumplimiento de sus recíprocas obligaciones.

### ¿Quiénes intervienen en el contrato de compraventa?

En el contrato de compraventa hay dos partes intervinientes, una es el comprador y otra el vendedor.

1. El **comprador** es quien adquiere una cosa y se obliga a pagar un precio, ya sea dinerario o mediante otra cosa.

2. El **vendedor** es quien la entrega y a cambio, mediante ese documento, entrega, traslada la propiedad de la cosa y recibe un pago.

La compraventa se considera constituida en el momento en que se llega al acuerdo de la entrega y el precio, no es necesaria la entrega para que se entienda realizada la compraventa.

### **Requisitos de los intervinientes**

Pueden ser comprador o vendedor quienes:

- Tengan capacidad plena de obrar.
- Los menores emancipados con un complemento de capacidad en cierto tipo de contratos, como los de bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o en objetos de valor extraordinario.
- No pueden comprar los bienes de una persona tutelada.
- Tampoco puede el albacea comprar los bienes que estuvieran a su cargo.
- Los empleados públicos no pueden comprar los bienes que estuvieran bajo su propia administración.

### **Elementos del contrato de compraventa**

#### **La cosa**

Son objeto de contrato de compraventa las cosas tanto corporales como incorporales. La compraventa de derechos tiene generalmente una regulación específica. Por ello nos referiremos a las cosas corporales.

La cosa puede ser un objeto único, ya sea una sola cosa, una pluralidad o una universalidad, pero en todo caso tiene los siguientes requisitos:

- Debe tratarse de una cosa real o que sea posible, en la actualidad o futura. Debe existir ahora o en el futuro. No pueden venderse cosas imposibles.
- Debe ser algo determinado en la actualidad o que pueda llegar a determinarse en un futuro sin la necesidad de un nuevo convenio.
- La cosa debe ser de comercio lícito.
- Lo que se vende debe ser de propiedad del vendedor.

### **El precio**

Es el elemento que caracteriza la compraventa, y por lo que se diferencia de la permuta, en la que ese precio no existe, y consiste en un dinero que se obliga pagar al comprador y se entrega a cambio otra cosa.

Ese precio debe ser verdadero y real. Debe ser en dinero este precio, o en un signo que lo represente.

En muchos países ese precio debe considerarse justo, pero en otros solo con que sea lícito y se fije como máximo de esa cosa.

Los contratos de compraventa pueden tener diferentes formas en función del acuerdo al que se haya llegado.

- **Con pacto de retracto:** En este caso el vendedor se guarda la opción de recuperar la cosa. Por supuesto procediendo a la correspondiente devolución del dinero al comprador.
- **Compraventa a plazos:** El vendedor hace entrega de la cosa al comprador y éste deberá cumplir con los plazos de pago acordados.
- **Contrato de Arras:** El comprador paga una señal al vendedor y se cerrará el acuerdo entre las dos partes.

- **Precio aplazado:** Este tipo de contrato permite que el comprador adquiera la cosa y la pague en una fecha posterior. Esta fecha debe ser acordada por ambas partes y si se incumple con el pago, el vendedor tiene derecho a recuperar la cosa.

- **Compraventa común:** El comprador y vendedor se ponen de acuerdo y se produce el intercambio de la cosa y el dinero.

#### **Obligaciones del vendedor**

1. **Entrega de la cosa vendida:** lo que se vende debe ser entregado en la forma en que se describe en el contrato de compraventa, cuando se llegó al acuerdo. Mientras, se debe conservar con diligencia y sin alterarla. El vendedor debe responder a la pérdida o deterioro de la cosa cuando obre con negligencia o dolo.

2. **Saneamiento de la cosa:** no tiene gravámenes ocultos esa cosa al momento de entregarla, ni debe estar bajo una hipoteca o con deudas pendientes.

#### **Obligaciones del comprador**

1. **Pago del precio:** en el tiempo y lugar fijados en el contrato, se entrega la cosa vendida.

2. **Abono de gastos:** el comprador debe abonar los gastos necesarios y útiles en la cosa, desde que se hace el contrato hasta su consumación. Entre ellos, los gastos para trasladar la cosa, la redacción de la escritura y otra papelería posteriores al pacto, gastos de registro de la propiedad y de impuestos reales.

3. **Pago de intereses:** en el caso de que se produjeran intereses debe abonarlos, si así se hubiera convenido. Si la cosa vendida produjera rentas antes de entregarla o si el comprador se constituye en mora.

Los contratos de compraventa son acuerdos necesarios para asegurar cada trato entre compradores y vendedores.

**¿Qué es caso fortuito? ¿qué es fuerza mayor? ¿Cuáles son sus diferencias?**

Los eventos de caso fortuito - fuerza mayor pueden ser considerados como la principal excluyente de responsabilidad en caso de incumplimientos contractuales. Desde un punto de vista legal, caso fortuito - fuerza mayor tienen las mismas implicaciones legales y derivan en las mismas consecuencias. Sin embargo, diversos doctrinarios mexicanos han distinguido estos conceptos en los siguientes términos:

- 1.- Caso fortuito implica un evento de la naturaleza que es impredecible.
- 2.- Fuerza mayor implica un evento causado por el hombre que es inevitable.

A pesar de esta distinción teórica, ambos implican eventos impredecibles, o en caso de ser predecibles, inevitables, o sea que están fuera del control razonable de las partes. Un elemento fundamental de los eventos de caso fortuito - fuerza mayor es que imposibilitan el cumplimiento de las obligaciones contractuales y hacen dicho cumplimiento más oneroso para una de las partes.

El caso fortuito es una situación completamente ajena a las partes y que impide el desarrollo de las labores acordadas en el contrato. Ejemplos de caso fortuito o fuerza mayor son un naufragio, terremoto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Código Civil, se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir como un naufragio, un terremoto, los actos de autoridad ejercidos por funcionarios públicos, etc. De esta manera, el caso fortuito o fuerza mayor debe ser inimputable, vale decir, que provenga de una causa enteramente ajena a la voluntad de las partes; imprevisible, esto es, que no se haya podido prever dentro de los cálculos ordinarios y corrientes; e irresistible, es decir, que no se haya podido evitar, ni aun en el evento de oponerse las defensas idóneas para lograr tal objetivo.

El artículo 30 del Código Civil Ecuatoriano define a la Fuerza Mayor o Caso Fortuito, como el imprevisto a que no es posible resistir, tales como: un naufragio, un terremoto, el

apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, entre otros.

### **¿Qué consecuencias legales tiene el deudor?**

La consecuencia legal de la concurrencia de estos presupuestos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito no es la total exoneración del deudor en el cumplimiento de sus obligaciones, sino la exclusión de las indemnizaciones por daños y perjuicios. Por lo tanto, el deudor no deja de estar obligado al cumplimiento de sus obligaciones si ello es todavía posible o si la situación de fuerza mayor hubiere cesado. Pero el acreedor no podrá reclamar al deudor una eventual indemnización por los daños y perjuicios. En otras palabras, la imposibilidad de cumplir la obligación por Caso Fortuito o Fuerza Mayor sí puede producir una suspensión en la exigibilidad de las obligaciones, que no libera de un modo definitivo del cumplimiento de la misma una vez hayan desaparecido las circunstancias que motivaron la fuerza mayor.

En cuanto a la cláusula *rebus sic stantibus*, esta es una doctrina jurídica de creación jurisprudencial que permite la modificación o resolución judicial de un contrato por alteración sobrevinida de las circunstancias que se tomaron en cuenta en el momento de su celebración, siempre que: a) esas nuevas circunstancias sean imprevisibles y, b) hayan supuesto una ruptura del equilibrio entre las partes contratantes que convierta en excesivamente gravosa la prestación para una de ellas.

Si se dan tales circunstancias y las mismas llevan a un resultado reiterado de pérdidas que imposibilitan el pago de obligaciones o a la completa desaparición de cualquier margen de beneficio, es posible solicitar la resolución judicial del contrato o bien su modificación. Esta modificación contractual estará limitada al periodo en el que se dan las circunstancias que llevan a la novación excepcional del contrato.

### **Compraventa futura esperada en la legislación ecuatoriana**

La compraventa futura esperada es la que tiene por objeto un bien o cosa que existirá en momento posterior a la perfección del contrato. Este puede instrumentarse de dos formas diferentes. Una, como venta conmutativa y condicional, en la que el precio se pagará si la cosa vendida llega a existir. Se trata de la llamada compraventa de cosa esperada. La otra forma se denomina compraventa de esperanza, conocida también por su expresión latina *emptio spei*. En ésta, el comprador se obliga en firme a pagar en todo caso, a cambio de la posibilidad de que llegue a existir la cosa.

La compraventa de cosa futura en la legislación ecuatoriana establece en su artículo 1752 del Código Civil ecuatoriano: *“Venta de cosa futura.- La venta de cosas que se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que se exprese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte.”*<sup>3</sup>

En principio, la compraventa debe tener un objeto actual; no se pueden vender cosas que nunca han existido, que no existirán o que habiendo existido han perecido. El acto carecería de objeto. Sin embargo, la venta de cosa futura es dentro de ciertos límites posible. Para que ello sea así es preciso que las partes que celebran el contrato sepan que la cosa aun no existe (aunque desde luego, esperan que exista); si por el contrario, contratan en la inteligencia de que existe actualmente, el contrato será nulo. Bajo la denominación común de venta de cosa futura se comprenden dos hipótesis diferentes. A) la venta de una cosa para el caso de que llegue a existir, en cuyo caso se trata de una venta condicional, en la que la obligación de pagar el precio está sujeta a la eventualidad de que la cosa llegue a existir, es la llamada *emptio rei speratae*. Se trata de un contrato sujeto al régimen de las obligaciones

---

<sup>3</sup> Código Civil ecuatoriano. Artículo 1752.

condicionales. B) la venta de una cosa futura cuando el comprador asume el riesgo de que la cosa llegue o no a existir, es la llamada venta de esperanza o *emptio spei*.

Ordinariamente se concibe a la *emptio spei* como una venta en sentido propio; se afirma que puesto que la esperanza es también algo actual y real, también puede venderse. Tal punto de vista parece falso. La compraventa debe tener por objeto una cosa; y una esperanza no es cosa sino un elemento de orden psicológico, una prevision, un cálculo de probabilidades. Se trata, pues, de un contrato innominado, de carácter aleatorio.

### **Concepto de bien futuro y cosa esperada**

Tanto desde el punto de vista legal como desde el punto de vista doctrinal, se aceptan estos contratos sin discusión por lo que toca a su forma. La polémica en torno a este tema se suscita al analizar la naturaleza jurídica del objeto en este tipo de contratos. El objeto de la obligación, esto es, la cosa misma, acarrea diversas consideraciones que no debemos pasar por alto. Trataremos pues, para determinar la naturaleza jurídica de la compraventa de cosas futuras, de precisar, la mejor posible, el concepto de lo que es una cosa futura.

En principio, cosas futuras son aquellos bienes corporales que en el momento de la celebración del contrato no existen, pero que se espera lleguen a existir. Este concepto de cosa futura es el más aceptado por la tradición jurídica; se refiere al tiempo, a la proyección que la cosa tiene en el porvenir. Por ejemplo, es muy usual contratar en compraventa los frutos de una huerta.

Tratándose de ciertos frutos, se acostumbra su corte en determinada época del año, precisamente en un punto tal de su desarrollo, físico que permiten ser cortados antes de su plena madurez, para que una vez separados del árbol puedan ser transportados, empacados y distribuidos a los comerciantes. Desde que estos frutos nacen, existen ya en la naturaleza, pero

desde el punto de vista jurídico se los considera dependientes y sujetos a un proceso natural de crecimiento, el cual deberá sufrir para poder ser conceptuados como cosas jurídicamente autónomas. Desde el punto de vista formal no son considerados durante ese lapso siquiera como bienes muebles. Son bienes inmuebles, los frutos pendientes de los mismos (se refiere a árboles), mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares. En este caso, los frutos, como entes naturales, si existen en principio, en la naturaleza, pero se encuentran en un determinado punto del proceso evolutivo normal; en este caso, podríamos considerarlos jurídicamente como cosas esperadas (*rei sperate*) pues existen muchas probabilidades de que éstos terminen, en el cual serán cortados del árbol mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares. En este caso, los frutos, como entes naturales, sí existen en principio, en la naturaleza, pero se encuentran en un determinado punto del proceso evolutivo normal; en este caso podríamos considerarlos jurídicamente como cosas esperadas (*rei separate*) pues existen muchas probabilidades de que éstos terminen su proceso de crecimiento y alcancen el punto clave de su desarrollo, en el cual serán cortados del árbol que les dio vida. Estos frutos son cosas que se esperan puesto que, el indicio de que llegaran a existir como frutos en este sentido jurídico, es razonable.

La situación cambia si el contrato se celebra en un momento tal, que el desarrollo natural no ha permitido indicio alguno de existencia de frutos. Estos no existen en ningún estado, lo único que existe es el árbol que probablemente les dará vida. Se cree que en esta hipótesis se trata de auténticas cosas futuras, la proyección no solo se refiere a la existencia misma de la cosa, sino al tiempo. En uno y en otros casos, los contratantes esperan que la cosa llegue a existir y en ambos casos existen probabilidades de que los frutos no se den.

Si atendemos al momento de la celebración del contrato y en ese momento existen ya los frutos en sentido natural, hay un buen número de probabilidades de que ese contrato tenga

un feliz término, aunque también pueda (por alguna razón ajena a la voluntad de los contratantes) interrumpirse el proceso natural de fructificación y entonces, los frutos no existirían.

En el segundo caso, la celebración del contrato se efectuó en un momento en el cual no existía indicio alguno de fructificación. Este contrato implica un estado de fuerte incertidumbre para las partes, ellas contrataron basándose en el conocimiento que tienen de que el árbol fructificará, no solo esperan que los frutos (como en el caso anterior) sufran el proceso evolutivo normal, sino que confían en la existencia misma, en la fructificación propiamente dicha. De lo anterior se puede concluir que, la cosa es futura en cuanto inexistente y esperada, en cuanto es incierto si se producirá o no. Estos ejemplos permiten distinguir, desde el punto de vista doctrinario la cosa futura de la cosa esperada, aunque la práctica jurídica identifique o asimile ambos aspectos. Tradicionalmente la cosa futura es considerada “de hecho el fruto o sea un ser que físicamente puede ya sea estar producido en el momento de la celebración”.

La mayoría de los tratadistas en esta materia se sirven (con el fin de ejemplificar la cosa futura) de la redada. El que Tircio lance al agua su red y se comprometa a vender el pescado obtenido, íntegra la figura del “captus piscium” Se trata de una figura por el abuso que de este ejemplo se ha hecho, viene desde el tiempo de Pomponio. “Te compro todos los pescados que saques con tu red la próxima jornada”. Este es un contrato al cual tradicionalmente se ha considerado una compraventa de cosa futura. Sin profundizar ahora sobre si se trata o no de una compraventa, preguntémonos por el objeto de la obligación. ¿Son los peces o no cosas futuras?

### **Cosa Futura y Res Nullius**

Así, es normal que el lago, el río o el mar contengan peces y que ellos que hoy son res nullius, se conviertan mañana en propiedad de un tercero al cual el pescador los ha vendido. En este ejemplo, los peces ya existen y los contratantes lo saben. En cuanto a su existencia son res nullius y hasta el momento de la captura son cosas esperadas y no como se ha dicho, cosas futuras. Para que exista el derecho de propiedad sobre esos animales, es menester que el pescador realice una conducta tendiendo su red y que los peces sean capturados en ella. La cosa, objeto de la obligación, puede, por consiguiente, encontrarse en la naturaleza, pero restringirla al ambiente del cual deba después ser separada. Cuando más, para lograr este fin será suficiente la intervención de una actividad humana, ya sea de extracción, ya de transporte o de organización de medios adecuados, a menudo abandonados también a las leyes de la naturaleza.

Lo anterior permite de nuevo dirigir la cosa futura es diferente a la res nullius. La distinción de estos conceptos no radica en la existencia o no existencia de la cosa, sino en el derecho que sobre ella se puede, legítimamente ejercer. Podríamos decir que la res nullius es la cosa que ya existe, lo que no existe es el derecho de propiedad actual que sobre una cosa debe tenerse para poder enajenarla. La captura, el acto de apropiación determinaría ese derecho.

### **Cosa Futura y Cosa Ajena**

Otra postura es la que considera que la venta de cosa futura comprende los bienes existentes en sí, pero inexistentes en el patrimonio del vendedor. Algunos autores han considerado la cosa ajena como cosa futura, en tanto ésta no ha entrado al patrimonio del vendedor. Se ha considerado venta de cosa futura desde el punto de vista del vendedor puesto

que éste no posee actualmente la cosa, pero presumiblemente llegará a adquirirla para transmitir la propiedad de la misma al comprador. Este género de transacciones es utilizado frecuentemente en la vida comercial.

Es usual que un cliente adquiera mediante un predio hecho a otro comerciante, determinadas mercancías, las cuales no pertenecen todavía a este último. El comerciante en cuestión las compra a otro comerciante o a un fabricante y solo entonces las entregará al cliente primario. Se trata de dos o más contratos y la cosa objeto de la obligación en el primer contrato, existe en el patrimonio del fabricante, quien deberá trasladar la propiedad al vendedor del primer contrato, para que éste a su vez, pueda transmitir su dominio al primer comprador. Si analizamos este caso a la luz de la compraventa, debemos concluir que el contrato primero es nulo, pues se trata de una compraventa de cosa ajena. De hecho, en este caso, el vendedor adquiere la propiedad de la cosa con posterioridad a la celebración del contrato y de hecho también, éste queda convalidado por la anterior adquisición. En realidad, se trata de ventas entre comerciantes no hay el mismo riesgo que existe en este tipo de contrato cuando se da entre personas no comerciantes, ya que el destino natural de las cosas entre comerciantes es el de ser compradas y vendidas, en tanto que una transacción de esta naturaleza entre no comerciantes implica el riesgo de que, en un momento dado, no se pueda adquirir la propiedad de una cosa que ya había sido vendida. Es esta hipótesis estamos de acuerdo con Pablo Greco y con Gestone Cottino, no se cree que sea factible considerar a las mercancías como cosas futuras por el hecho de que no hayan ingresado al patrimonio del vendedor cuando él celebró el contrato; la venta de cosa ajena es venta de cosa existente.

### **Cosa Futura y Cosa Inaccesible**

Otras de las diferencias establecidas por Greco y Cottino es la que se refiere a la cosa actualmente inaccesible, distinguiéndola de la cosa futura. Para estos autores, contratar en

compraventa una cosa existente pero inaccesible en el momento de la celebración, presenta una alternativa.

O bien las partes han tenido en consideración la disponibilidad inmediata y actual de la cosa y entonces la obligación es nula por la imposibilidad originaria del cumplimiento de la prestación; o la cosa que ya existe es vendida con vistas a la eventualidad que el vendedor o el comprador logren hacerla accesible por el uso de recursos particulares, en tales casos, parece más exacto hablar de un contrato condicional. Un ejemplo de esto último podría ser la venta de bienes cuya existencia se conoce y éstos se encuentran en un sitio lejano y poco explorado.

En este caso no se trata de cosas futuras, sino de cosas inaccesibles que requieran, para ser objeto posible de la obligación, el consentimiento sobre su problemática obtención para que el deudor, cumpla con la prestación, que, aunque difícil, es posible. En este caso se plantea nuevamente la diferencia entre una cosa futura y la cosa que se espera obtener, pero que ya existe.

### **Cosa Futura y Cosa cuya existencia se ignora.**

Pueden también celebrarse contratos de compraventa que versen sobre cosas que no se sabe si existen actualmente, pero no debemos confundir este tipo de bienes con los que no se sabe si persisten en la actualidad. Es diferente la compraventa que trata sobre los minerales que se extraerán de un suelo inexplorado y que se espera que existan, lo cual encaja en el esquema de la venta de cosa futura, de la venta de un bien que se sabe existió, pero se ignora su persistencia. Este es un contrato normal de venta, al cual simplemente se aplicará la problemática de los riesgos. Este tipo de contratos se proyecta más bien hacia el pasado que hacia el futuro. Resulta clara la distinción entre este tipo de contratos y los que versan sobre una cosa futura.

Lo expuesto nos permite distinguir la cosa futura de la Cosa Esperada y de los otros conceptos que han sido prácticamente asimilados a ella; estas diferencias nos permitirán insistir en que las cosas futuras son los bienes actualmente inexistentes y cuya futura existencia es razonablemente factible, para poder ser el contenido real de una obligación patrimonial. Esa “razonable esperanza” implica además un elemento de incertidumbre en cuanto que la cosa llegue o no a existir, para poder ser considerada un bien jurídicamente autónomo.<sup>4</sup>

Podemos concluir que la cláusula *rebus sic stantibus*, es una doctrina jurídica de creación jurisprudencial que permite la modificación, cambio o resolución judicial de un contrato por acontecer circunstancias que se tomaron en cuenta en el momento de su celebración, en el caso del contrato de compraventa de cosa futura esperada, fundamentándose en bienes inexistentes y cuya futura existencia es razonablemente factible, podrían acontecer situaciones imprevisibles o que suponga una ruptura del equilibrio entre las partes contratantes que convierta en excesivamente gravosa la prestación para una de ellas, lo que puede conllevar un resultado reiterado de pérdidas que imposibilitan el pago de obligaciones o a la completa desaparición de cualquier margen de beneficio, es posible solicitar la resolución judicial del contrato o bien su modificación, pero siempre basado en la buena fe de los contratantes que debe primar en todo contrato legalmente celebrado.

---

<sup>4</sup> La Venta de la Cosa Futura. Federico Weber Ponce De León. Profesor de Seminario de Contratos en el Departamento de derecho de la UIA.

## Referencias Bibliográficas

### Referencias Bibliográficas

Congreso Nacional. (14 de Marzo de 2022). Código Civil. Obtenido de  
[https://loyal.finder.lexis.com.ec/Webtools/LexisFinder/DocumentVisualizer/FullDocumentVisualizerPDF.aspx?id=CIVIL-CODIGO\\_CIVIL](https://loyal.finder.lexis.com.ec/Webtools/LexisFinder/DocumentVisualizer/FullDocumentVisualizerPDF.aspx?id=CIVIL-CODIGO_CIVIL)

Código Civil ecuatoriano. Artículo 1562.

Código Civil ecuatoriano. Artículo 1752.

Real Academia Española. Diccionario de la Lengua Española. XXII edición t. I. 2001, p. 1045. Vos: Fe. 2. En particular el citato dictionaries indica: good faith, n. A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standars of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage. (Campell Black, Henry, Black's Law Dictionary, seventh edition, West Group, Minesota, 1999, p, 701.

La Venta de la Cosa Futura. Federico Weber Ponce De León. Profesor de Seminario de Contratos en el Departamento de derecho de la UIA.