



# **UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y  
POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**“CLÁUSULA ‘ABUSIVA’ EN LOS CONTRATOS DE  
ADHESIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA ADQUISICIÓN  
DE BIENES INMUEBLES, POR EL PAGO DE LA  
PLUSVALÍA”**

**AUTOR: EDWIN EDUARDO MOLINA MÉNDEZ**

**TUTOR: DR. NELSON PONCE MURILLO, MGS.**

**GUAYAQUIL, OCTUBRE 2017**



Universidad de Guayaquil

i

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO  
UNIDAD DE TITULACIÓN



**REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

**FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN**

<b>TÍTULO:</b>	"CLÁUSULA 'ABUSIVA' EN LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR EL PAGO DE LA PLUSVALÍA"		
<b>AUTOR:</b>	MOLINA MÉNDEZ EDWIN EDUARDO		
<b>TUTOR:</b>	DR. PONCE MURILLO NELSON MGS.		
<b>REVISOR:</b>	AB. LITARDO SALAZAR FRANCISCA MGS.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS		
<b>ESPECIALIDAD:</b>	DERECHO		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	TERCER NIVEL		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	OCTUBRE 2017	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	113
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	CIVIL		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	CONSUMIDOR, ABUSIVA, OBLIGACIÓN, VOLUNTAD, BUENA FE. CONSUMER, ABUSIVE, OBLIGATION, WILL, GOOD FAITH.		

**RESUMEN:** El derecho a la vivienda es primordial en el desarrollo humano. El control estatal en materia de derechos al **consumidor**, en busca del equilibrio entre las partes en los contratos de adhesión es fundamental; La Investigación se desarrolla basada en encuestas a compradores de viviendas; La propuesta planteada es una reforma a la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, con el fin, que no exista desequilibrio entre las partes, en razón a la Ley, justicia y lógica de la carga impositiva del impuesto no negociado "plusvalía", incluida en una cláusula "**abusiva**" de gastos en la adquisición de bienes inmuebles; para que la **obligación** nazca, debe respetarse la **voluntad** y la **buena fe** de las partes de todo tipo de contratos; Con la ejecución de cambios en la normativa actual, podríamos lograr el respeto al derecho de los consumidores y mejoramiento de la inversión en el sector de la construcción.

**ABSTRACT:** The right to housing is paramount in human development. State control of **consumer** rights, in search of the balance between the parties in the contracts of adhesion is fundamental; Research is developed based on surveys of home buyers; The proposed proposal is a reform to the Organic Law of Consumer Protection, in order to ensure that there is no imbalance between the parties, due to the Law, justice and logic of the tax burden of the non-negotiated tax "goodwill" included in an "**abusive**" clause in the acquisition of real estate; in order for the **obligation** to be born, the **will** and **good faith** of the parties to all types of contracts must be respected; With the implementation of changes in the current regulations, we could achieve the respect to the right of the consumers and improvement of the investment in the sector of the construction.

<b>ADJUNTO DPF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>CONTACTO CON AUTOR:</b>	Teléfono: 0994613242	E-mail: <a href="mailto:abedwinm@hotmail.com">abedwinm@hotmail.com</a>
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	Nombre:	
	Teléfono:	
	E-mail:	



Universidad de Guayaquil

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**  
**UNIDAD DE TITULACIÓN**

## CERTIFICADO PORCENTAJE DE SIMILITUD

Habiendo sido nombrado **Dr. Nelson Mecías Ponce Murillo MGS.**, tutor del trabajo de titulación certifico que el presente trabajo de titulación ha sido elaborado por **Edwin Eduardo Molina Méndez**, CC.: **0912144888**, con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA**.

Se informa que el trabajo de titulación: **CLAUSULA "ABUSIVA" EN LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR EL PAGO DE LA PLUSVALÍA**, ha sido orientado durante todo el periodo de ejecución en el programa antiplagio (indicar el nombre del programa antiplagio empleado) quedando el **7 %** de coincidencia.

Urkund Report - Edwin Molina Méndez - 2do. envio.pdf - Adobe Reader

Archivo Edición Ver Ventana Ayuda

Herramientas Firmar Comentario

URKUND

Urkund Analysis Result

**Analyzed Document:** Edwin Molina Méndez - Tesis - para revision antiplagio corregido.docx (D30318749)

**Submitted:** 2017-08-31 18:12:00

**Submitted By:** abedwinm@hotmail.com

**Significance:** 7 %

Sources included in the report:

Derecho Civil Contratos I.doc (D26705931)  
 Tesis solo revisión urkund Dr. Martinez 31-08-2015.doc (D15125169)  
 2016\_2017\_Julio\_71672762R.pdf (D29664901)  
<http://www.monografias.com/trabajos82/codigo-proteccion-defensa-consumidor/codigo-proteccion-defensa-consumidor2.shtml>  
<http://www.bufetediaz.com/index.php/en/publicaciones/83-invalidity-of-the-clause-which-requires-the-buyer-s-goodwill>  
[https://es.wikipedia.org/wiki/Razonamiento\\_inductivo](https://es.wikipedia.org/wiki/Razonamiento_inductivo)  
<http://prezi.com/i-z4wveqrcne/etimologia-del-termino-obligacion/>  
<http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/tribunalm/biblioteca/luisfernando/conceptoobligacion.htm>

Instances where selected sources appear:  
 15

ES 13:34 01/09/2017

.....  
 Ab. Nelson Mecías Ponce Murillo MGS.  
 C.I. 0911840205



Universidad de Guayaquil

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**  
**UNIDAD DE TITULACIÓN**

---

Guayaquil, 21 de agosto de 2017

**Dra. ZOILA ALVARADO MONCADA MGS.**  
**DIRECTOR DE CARRERA/ESCUELA**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS**  
**UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL**  
Ciudad. -

De mis consideraciones:

Envío a Ud. el Informe correspondiente a la tutoría realizada al Trabajo de Titulación **CLÁUSULA “ABUSIVA” EN LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR EL PAGO DE LA PLUSVALÍA** del (los) estudiante (s) **EDWIN EDUARDO MOLINA MÉNDEZ**, indicando ha (n) cumplido con todos los parámetros establecidos en la normativa vigente:

- El trabajo es el resultado de una investigación.
- El estudiante demuestra conocimiento profesional integral.
- El trabajo presenta una propuesta en el área de conocimiento.
- El nivel de argumentación es coherente con el campo de conocimiento.

Adicionalmente, se adjunta el certificado de porcentaje de similitud y la valoración del trabajo de titulación con la respectiva calificación.

Dando por concluida esta tutoría de trabajo de titulación, **CERTIFICO**, para los fines pertinentes, que el (los) estudiante (s) está (n) apto (s) para continuar con el proceso de revisión final.

Atentamente,

.....  
Ab. Nelson Mecías Ponce Murillo MGS.  
C.I. 0911840205



Universidad de Guayaquil

v

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**  
**UNIDAD DE TITULACIÓN**

---

Guayaquil, 21 de septiembre de 2017

**CERTIFICACIÓN DEL REVISOR METODOLÓGICO**

Habiendo sido nombrado **FRANCISCA URBANA LITARDO SALAZAR**, revisor metodológico del trabajo de titulación **ESTUDIO DE CASO** certifico que el presente trabajo de titulación, elaborado por **EDWIN EDUARDO MOLINA MÉNDEZ**, con C.I. No. **0912144888**, con mi respectiva supervisión como requerimiento parcial para la obtención del título de **ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**, en la Carrera/Facultad, ha sido **REVISADO Y APROBADO** en todas sus partes, encontrándose apto para su sustentación.

---

**Ab. Francisca Litardo Salazar**

**C.I. No. 0909039018**

**Revisor Methodologic**



Universidad de Guayaquil

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**  
**UNIDAD DE TITULACIÓN**

---

**LICENCIA GRATUITA INTRANSFERIBLE Y NO EXCLUSIVA PARA EL  
USO NO COMERCIAL DE LA OBRA CON FINES NO ACADÉMICOS**

Yo, **EDWIN EDUARDO MOLINA MÉNDEZ** con C.I. No. **0912144888**, certifico que los contenidos desarrollados en este trabajo de titulación, cuyo título es **“CLAUSULA `ABUSIVA` EN LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, POR EL PAGO DE LA PLUSVALÍA”** son de mi absoluta propiedad y responsabilidad Y SEGÚN EL Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN\*, autorizo el uso de una licencia gratuita intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la presente obra con fines no académicos, en favor de la Universidad de Guayaquil, para que haga uso del mismo, como fuera pertinente

---

**EDWIN EDUARDO MOLINA MÉNDEZ**  
C.I. No. 0912144888

\*CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN (Registro Oficial n. 899 - Dic./2016) Artículo 114.- De los titulares de derechos de obras creadas en las instituciones de educación superior y centros educativos.- En el caso de las obras creadas en centros educativos, universidades, escuelas politécnicas, institutos superiores técnicos, tecnológicos, pedagógicos, de artes y los conservatorios superiores, e institutos públicos de investigación como resultado de su actividad académica o de investigación tales como trabajos de titulación, proyectos de investigación o innovación, artículos académicos, u otros análogos, sin perjuicio de que pueda existir relación de dependencia, la titularidad de los derechos patrimoniales corresponderá a los autores. Sin embargo, el establecimiento tendrá una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra con fines académicos.

## DEDICATORIA

A mis padres Luis Alejandro Molina Morales y Gladys del Rosario Méndez Niveló, por su amor, responsabilidad y sacrificios en todos los años de mi vida, a mi amada esposa, Luz Adriana Becerra Urrea, por su confianza y amor, a mis hijas, Michelle Andrea Molina Becerra, Nathalia Alejandra Molina Becerra y María José Molina Becerra por su fe, a mis hermanas Carmen de los Ángeles Molina Méndez, Susana Ofelia Molina Méndez y Gladys Eloísa Molina Méndez, por su apoyo incondicional.

Con sencillez y con mucho cariño.

EDWIN EDUARDO MOLINA MÉNDEZ

Autor

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, mi padre y creador, que ha estado presente en cada momento de mi vida, dándome la fuerza para llegar a la meta alcanzada.

A todos los compañeros de los diferentes paralelos y que supieron sacarle provecho a estos años de vivencia universitaria.

Al Dr. NELSON PONCE MURILLO por ser mi tutor y maestro, en la culminación del proceso, y así desarrollarnos en la profesión de ABOGADOS DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA.

Al DECANO Y SUBDECANO, al PERSONAL que labora en la UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL y que ha sido participe de nuestro desarrollo como profesionales.

Por todo aquello muchas gracias a todos.

EDWIN EDUARDO MOLINA MÉNDEZ

Autor

## TABLA DE CONTENIDO

<b>Resumen</b>	<b>xiv</b>
<b>Abstract</b>	<b>xv</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO I</b>	<b>5</b>
<b>1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>5</b>
<b>1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</b>	<b>7</b>
<b>1.3 OBJETO DE ESTUDIO</b>	<b>8</b>
<b>1.3.1 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>8</b>
<b>1.3.2 OBJETIVO ESPECÍFICO</b>	<b>8</b>
<b>1.4 JUSTIFICACIÓN</b>	<b>9</b>
<b>1.5 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA</b>	<b>11</b>
<b>1.6 HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>12</b>
<b>CAPITULO II</b>	<b>14</b>
<b>2 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>14</b>
<b>2.1 MARCO TEÓRICO</b>	<b>14</b>
<b>2.2 BREVE HISTORIA DEL DERECHO A LOS CONSUMIDORES</b>	<b>21</b>
<b>2.3 MARCO CONTEXTUAL</b>	<b>22</b>
<b>2.4 MARCO LEGAL</b>	<b>23</b>
<b>2.5 DERECHO COMPARADO</b>	<b>29</b>
<b>CAPITULO III</b>	<b>34</b>
<b>3.1 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>34</b>
<b>3.2 TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>35</b>
<b>3.3 CUESTIONARIO DE PREGUNTAS REALIZADAS</b>	<b>35</b>
<b>Pregunta 1.- ¿Sabe usted, lo que es el Impuesto a la Plusvalía?</b>	<b>36</b>
<b>Pregunta 2.- ¿Sabe usted, a quien determina la Ley que debe pagar el impuesto sobre la ganancia en la venta de bienes inmuebles, llamada Plusvalía?</b>	<b>37</b>
<b>Pregunta 3.- ¿Sabía usted, que en la adquisición de un bien inmueble pagó el Impuesto de Plusvalía?</b>	<b>38</b>
<b>Pregunta 4.- ¿Le indicaron a usted los términos o cláusulas del contrato de adhesión antes de firmarlo?</b>	<b>39</b>

<b>Pregunta 5.- ¿Cree usted que las Leyes del Ecuador defienden los derechos de los ecuatorianos en el mercado inmobiliario? _____</b>	<b>40</b>
<b>Pregunta 6.- ¿Sentiría usted un desequilibrio económico, si asume el costo de la plusvalía en la compra de un bien inmueble? _____</b>	<b>41</b>
<b>Pregunta 7.- ¿Usted conoce la Ley de Defensa del Consumidor? _____</b>	<b>42</b>
<b>Pregunta 8.- ¿Considera usted, que existen cláusulas abusivas o no negociadas, en los contratos de adhesión en la adquisición de un bien inmueble? _____</b>	<b>43</b>
<b>Pregunta 9.- ¿Sabía usted que en una cláusula “gastos” de los contratos de adhesión viene incluida el traspaso del pago de la plusvalía, a cargo del comprador? _____</b>	<b>44</b>
<b>Pregunta 10.- ¿Cree usted que debería reformarse el Código Orgánico de Defensa del Consumidor? _____</b>	<b>45</b>
<b>Pregunta 11.- ¿Conoce usted cual fue el valor aproximado que canceló, o le financió su IFI (institución Financiera) en el préstamo hipotecario, por la adquisición de su vivienda? _____</b>	<b>46</b>
<b>CAPITULO IV _____</b>	<b>51</b>
<b>4.1 PROPUESTA INVESTIGATIVA _____</b>	<b>51</b>
<b>4.2 DESARROLLO DE PROPUESTA INVESTIGATIVA _____</b>	<b>52</b>
<b>CONCLUSIONES _____</b>	<b>60</b>
<b>RECOMENDACIONES _____</b>	<b>61</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS _____</b>	<b>62</b>
<b>ANEXOS _____</b>	<b>64</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 ¿Sabe usted, lo que es el Impuesto a la Plusvalía?.....	36
Tabla 2 ¿Sabe usted, a quien determina la Ley que debe pagar el Impuesto sobre la ganancia en la venta de bienes inmuebles, llamada Plusvalía?.....	37
Tabla 3 ¿Sabía usted, que en la adquisición de un bien inmueble pagó el Impuesto de Plusvalía? .....	38
Tabla 4 ¿Le indicaron a usted los términos o cláusulas del contrato de adhesión antes de firmarlo?.....	39
Tabla 5 ¿Cree usted que las Leyes del Ecuador defienden los derechos de los ecuatorianos en el mercado inmobiliario? .....	40
Tabla 6 ¿Sentiría usted un desequilibrio económico, si asume el costo de la plusvalía en la compra de un bien inmueble? .....	41
Tabla 7 ¿Usted conoce la Ley de defensa del consumidor?.....	42
Tabla 8 ¿Considera usted, que existen cláusulas abusivas o no negociadas en los contratos de adhesión en la adquisición de un bien inmueble? .....	43
Tabla 9 ¿Sabía usted que en una cláusula "gastos" de los contratos de adhesión viene incluida el traspaso del pago de la plusvalía, a cargo del comprador? .....	44
Tabla 10 ¿Cree usted, que debería reformarse el Código Orgánico de Defensa del Consumidor? .....	45
Tabla 11 Liquidación de gastos legales del estudio jurídico .....	48
Tabla 12 Liquidación de factura de notaría.....	48
Tabla 13 Liquidación en factura de notaría.....	48
Tabla 14 Liquidación de gastos otorgada por el Banco del BIESS .....	49

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 ¿Sabe usted, lo que es el Impuesto a la Plusvalía?.....	36
Gráfico 2 ¿Sabe usted, a quién determina la Ley que debe pagar el Impuesto sobre la ganancia en la venta de bienes inmuebles, llamada Plusvalía?.....	37
Gráfico 3 ¿Sabía usted, que en la adquisición de un bien inmueble pagó el Impuesto de Plusvalía?.....	38
Gráfico 4 ¿Le indicaron a usted los términos o cláusulas del contrato antes de firmarlo?.....	39
Gráfico 5 ¿Cree usted que las Leyes del Ecuador defienden los derechos de los ecuatorianos en el mercado inmobiliario?.....	40
Gráfico 6 ¿Sentiría usted un desequilibrio económico, si asume el costo de la plusvalía en la compra de un bien inmueble?.....	41
Gráfico 7 ¿Usted conoce la Ley de defensa del consumidor?.....	42
Gráfico 8 ¿Considera usted, que existen cláusulas abusivas o no negociadas en los contratos de adhesión en la adquisición de un bien inmueble?.....	43
Gráfico 9 ¿Sabía usted que en una cláusula "gastos" de los contratos de adhesión vienen incluida el traspaso del pago de la plusvalía, a cargo del comprador?.....	44
Gráfico 10 ¿Cree usted, que debería reformarse el Código Orgánico de Defensa del Consumidor?.....	45
Gráfico 11 ¿Conoce usted cual fue el valor aproximado que canceló, o le financió su IFI (Institución Financiera) en el préstamo hipotecario, por la adquisición de su vivienda?.....	46

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 Planilla de liquidación de gastos legales de estudio Jurídico .....	65
Anexo 2 Facturas de notaría por gastos legales .....	66
Anexo 3 Liquidación Municipal de Alcabala y Plusvalía.....	68
Anexo 4 Comprobante Municipal de pago de Impuesto Plusvalía .....	69
Anexo 5 Liquidación de BIESS donde consta el valor de Gastos financiado.....	70
Anexo 6 Simulación de crédito por gastos legales .....	71
Anexo 7 Minuta de escritura elaborada bajo cláusulas del contrato de adhesión .....	72
Anexo 8 Liquidación Municipal de Impuesto Alcabala y Plusvalía .....	80
Anexo 9 Resolución Financiera Municipal donde el sujeto activo es la compañía .....	81
Anexo 10 Cheque emitido por el valor total de gastos incluye la Plusvalía .....	83
Anexo 11 Escritura de compraventa .....	84
Anexo 12 Jurisprudencia Española de cláusula Abusiva.....	87



Universidad de Guayaquil

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO

## UNIDAD DE TITULACIÓN

---

### CLÁUSULA “ABUSIVA” EN LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN Y SU INCIDENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR EL PAGO DE LA PLUSVALÍA

**Autor:** Edwin Eduardo Molina Méndez

**Tutor:** Dr. Nelson Mecías Ponce Murillo MGS.

#### Resumen

El **derecho a la vivienda** es primordial en el desarrollo humano. El control estatal en materia de **derechos al consumidor**, en busca del equilibrio entre las partes en los contratos de adhesión es fundamental; La Investigación se desarrolla basada en encuestas a compradores de viviendas; La propuesta planteada es una reforma a la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, con el fin, que no exista desequilibrio entre las partes, en razón a la Ley, justicia y lógica de la carga impositiva del impuesto no negociado “plusvalía”, incluida en una cláusula “**abusiva**” de gastos en la adquisición de bienes inmuebles; para que la **obligación** nazca, debe respetarse la **voluntad** y la **buena fe** de las partes de todo tipo de contratos; Con la ejecución de cambios en la normativa actual, podríamos lograr el respeto al derecho de los consumidores y mejoramiento de la inversión en el sector de la construcción.

**Palabras Claves:** Consumidor, Abusiva, Obligación, Voluntad, Buena fe.



Universidad de Guayaquil

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO  
**UNIDAD DE TITULACIÓN**

---

**“ABUSIVE” CLAUSE IN ACCESSION CONTRACTS AND  
ITS INCIDENCE IN THE ACQUISITION OF REAL ESTATE  
FOR THE PAYMENT OF THE PLUSVALY”**

**Author:** Edwin Eduardo Molina Méndez

**Advisor:** Dr. Nelson Mecías Ponce Murillo MGS.

**Abstract**

The right to housing is paramount in human development. State control of **consumer** rights, in search of the balance between the parties in the contracts of adhesion is fundamental; Research is developed based on surveys of home buyers; The proposed proposal is a reform to the Organic Law of Consumer Protection, in order to ensure that there is no imbalance between the parties, due to the Law, justice and logic of the tax burden of the non-negotiated tax "goodwill" included in an "**abusive**" clause in the acquisition of real estate; in order for the **obligation** to be born, the **will** and **good faith** of the parties to all types of contracts must be respected; With the implementation of changes in the current regulations, we could achieve the respect to the right of the consumers and improvement of the investment in the sector of the construction.

**Keywords:** Consumer, Abusive, Obligation, Will, good faith.

## INTRODUCCIÓN

La presente tesis de investigación tiene por objeto analizar la incidencia económica que tienen los compradores de bienes inmuebles, adquiridos bajo las condiciones de los contratos de adhesión. En el mundo actual, donde los negocios van tomando una forma ágil de contratación, surgen los denominados contratos de adhesión, documentos pre impresos ya destinados para que el comprador, consumidor se adhiera a las cláusulas establecidas previamente por él vendedor. En este sentido y basado a la experiencia personal en la adquisición de un bien inmueble, fue lo que me llevó a introducirme en el tema, y consultar, analizar leyes, reglamentos, jurisprudencia internacional dictaminada en países con desarrollo en derechos a los consumidores, derecho comparado, y conforme a este derecho, así como al espíritu del contrato que determina que siempre deberá ser la voluntad y la buena fe de contratar, para que obligue a las partes, se procedió a solicitar la devolución del pago incurrido por el impuesto, lo cual fue aceptado por la parte vendedora.

La Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, expedida en fecha 10 de julio del año 2000, y su reforma, el 13 de octubre del año 2013, tiene como finalidad la protección general del consumidor, en ella se puede interpretar que entra a regular los contratos y obligaciones de los contratantes o partes. Sin embargo, esta ley no tiene el propósito de suplir vacíos legales en los contratos, en contrario, esta ley debe ser interpretada conforme a la legislación, la cual no debe interferir en la sustitución de algún vacío legal, más bien debería ser

tomada para completar la voluntad no expresada en el contrato por la parte en desventaja, que es el comprador.

Este trabajo de estudio de caso, se concreta en enfocar y analizar la protección jurídica del comprador de un bien inmueble, en referencia a una de las cláusulas que podríamos catalogarla como “abusiva”, en el contrato de compraventa por adhesión, dada a la incidencia económica que causa por el traspaso de la responsabilidad del pago de la Plusvalía hacia el adquiriente, La Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, establece como consecuencia de las cláusulas abusivas, la nulidad de pleno derecho, la cual se contrapone al sistema de nulidades determinados en nuestro Código Civil. Para que esta nulidad de pleno derecho contemplada en el artículo 43 de La Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, surta el efecto legal correspondiente, prescinde de la declaración de un juez para que deje inválida la cláusula o el contrato. En consecuencia se consideraría necesario, se reforme el efecto que conlleva las cláusulas “abusivas”, o en su lugar, reformar el Código Civil, esto con el fin que sea coherente el sistema legal.

La hipótesis que se demostrará mediante el estudio del presente caso, se encuentra prohibida en el artículo 43 numeral 9, de la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, por cuanto el adquiriente, que es el “comprador”, a nombre de la empresa denominada para el acto de compraventa como “vendedora”, cancela a la Municipalidad el porcentaje de utilidad de la “venta”, es decir la plusvalía, en la denominada cláusula “gastos”, donde la voluntad de las partes, así como la buena fe de las mismas determinado en nuestro código civil se contraponen al derecho, esto debido que sin la correspondiente asesoría

jurídica, se configura un desequilibrio y vulnera el derecho del comprador o usuario.

La Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, en su artículo número dos describe que contrato de adhesión: *“Es aquel cuyas cláusulas han sido establecidas unilateralmente por el proveedor a través de contratos impresos o en formularios sin que el consumidor, para celebrarlo, haya discutido su contenido”*. (El Congreso Nacional - Ecuador, 2000)

Con el fin de lograr cambios positivos en nuestra legislación, a favor de los consumidores, compradores de buena fe de bienes inmuebles, así como agilizar la economía del país, tomando como referente en derecho comparado el desarrollo en materia de protección a consumidores de diferentes países. Especificaremos el marco doctrinal, en donde se describe los antecedentes históricos de la Ley Orgánica de defensa del Consumidor, El contrato, el contrato de Adhesión, definiciones y conceptos del mismo, marco metodológico y concluiremos con las conclusiones y recomendaciones.

En la parte metodológica basamos nuestro estudio en encuestas, donde hemos determinado que gran porcentaje de personas consultadas, desconoce sus derechos, así como lo asumido por el pago a la plusvalía, en la denominada cláusula “abusiva”, tomando en consideración un ejemplo demostraremos que los valores a financiar por estos gastos legales donde incluye la plusvalía, la misma que causa un desequilibrio económico dada a la variación del valor de venta que el comprador asume, de igual forma, se demostrará que bajo jurisprudencia internacional, tomada de una sentencia determinada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en relación al fallo en favor de la devolución de los valores generados y pagados por gasto de la plusvalía,

cobrado en los contratos de adhesión, en el cual se especifican las normas que fueron aplicadas en el ámbito de protección al consumidor.

La línea de investigación se basa en el desarrollo cultural de la ciudadanía en el conocimiento de sus derechos, en el planteamiento democrático que tiene los ciudadanos y la sociedad en general, para elevar a consulta de la Asamblea los cambios pertinentes a fin de equilibrar la balanza económica en la adquisición de bienes inmuebles.

## CAPITULO I

### 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Es visto, como día a día el crecimiento poblacional en nuestro país ha experimentado cambios donde se han producido transformaciones en la parte urbana de las grandes ciudades, y con este crecimiento estas ciudades van quedando muy pequeñas para la población existente, es ahí donde muchas personas en su afán de conseguir una vivienda de acuerdo a sus necesidades y capacidad de endeudamiento, buscan diferentes alternativas habitacionales, que son expuestas en una batalla de marketing donde se exponen y negocian con el comprador el valor de la vivienda, materiales empleados, acabados, plan de financiamiento, plazo, interés, guardando bajo la reserva del vendedor, la formulación del contrato, el cual fue previamente establecido por el mismo, donde se incluye en la cláusula “gastos” el contenido de la transferencia del pago, por la utilidad de la venta realizada llamada “Plusvalía”, cuyo valor deberá ser asumido por el comprador o usuario, convirtiendo dicho acto en un contrato de adhesión.

Ese valor asumido por parte del comprador bajo una cláusula no negociada, incide en la economía de las familias ecuatorianas por el encarecimiento de la variación del valor acordado en el momento de la oferta y el valor a pagar o financiar, de ahí que es necesario buscar un equilibrio entre las partes, con arreglo de las leyes, o aplicación de las ya existentes.

En el caso del problema planteado, nos ubica en algo muy sencillo y nos preguntamos: *¿El contrato de adhesión pone en desventaja a los compradores de bienes inmuebles?; ¿Cumple este tipo de contratos con el espíritu del*

*mismo para que obligue a las partes?*; dado que para que se cumpla esto, debe tener el consentimiento de la voluntad de las partes y buena fe de las mismas.

Es posible que, si existieren reclamos en base al derecho que tienen los consumidores así como lo indica en la Ley de Defensa del Consumidor, determinaría una masiva concurrencia a los juzgados en busca de la equidad y justicia, en la desigualdad y desequilibrio de condiciones que existe entre el vendedor y el comprador o consumidor.

La Constitución de la República del Ecuador en el inciso segundo de su artículo 52 señala: *“La Ley establecerá los mecanismos de control de calidad, y de procedimientos de defensa de las consumidoras y consumidores; y las sanciones por vulneración de estos derechos, reparación e indemnización por deficiencias, daño o mala calidad de bienes y servicios, y por la interrupción de los públicos que no fuera ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor.”*<sup>1</sup> (Constitucion de la Republica del Ecuador, 2008); Y para que se cumpla lo indicado en la constitución se debe señalar lo que indica la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, que establece en el artículo 4 numeral 4 *“Son derechos fundamentales del consumidor, a más de los establecidos en la constitución, tratados o convenios internacionales, legislación interna, principios generales del derecho y costumbre mercantil, los siguientes:”*<sup>2</sup> N°. 4. *“; Derecho a la información adecuada, veraz, clara, oportuna y completa sobre los bienes y servicios ofrecidos en el mercado, así como sus precios, características, calidad, condiciones de contratación y demás aspectos relevantes de los*

---

<sup>1</sup> Constitución de la República del Ecuador, 2008.

<sup>2</sup> Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, 2000, artículo 4.

*mismos, incluyendo los riesgos que pudieren presentar;<sup>3</sup>* (El Congreso Nacional - Ecuador, 2000); y la misma ley aclara, pero dispone que la nulidad de pleno derecho prescinde de la declaración de un Juez, a fin de que surta su efecto, así lo manifiesta el artículo 43 *“Son nulas de pleno derecho, y no producirán efecto alguno las cláusulas o estipulaciones contractuales que<sup>4</sup>:...”*, por consiguiente el efecto que surge no es el conveniente, dado que a pesar que la ley tiene el propósito de la protección inmediata, esta al tener relación con las demás instituciones del derecho civil producen un perjuicio al consumidor.

Al parecer se ha dejado una puerta abierta al tema de las cláusulas abusivas, por ello es necesario que se tome iniciativas para que se reforme el efecto que causa estas cláusulas a los compradores de bienes inmuebles, y la incidencia económica que esto acarrea con el gasto e inversión que incurren en dicha adquisición, por la transferencia del pago de la plusvalía a cargo del comprador.

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Se justifica la carga económica al comprador, por el pago de la plusvalía en la cláusula “gastos” de bienes inmuebles, en un contrato de adhesión sin haberse planteado los puntos de la negociación en dichos contratos?

---

<sup>3</sup> Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, 2000, artículo 4 numeral 4.

<sup>4</sup> Ley Orgánica de Defensa del consumidor, 2000, artículo 43. Numeral 9

### **1.3 OBJETO DE ESTUDIO**

Demostrar la ilegalidad de las cláusulas en los contratos de adhesión, por el pago de la plusvalía y la incidencia en la adquisición de bienes inmuebles.

Como pilar fundamental en la estructura del derecho, nos acogemos a la Constitución como norma suprema, la misma que garantiza el ordenamiento jurídico del Estado, por lo cual el cumplimiento de su mandato deberá asegurar en todos aquellos casos que se vulnere los derechos de las personas.

La ley orgánica de defensa del consumidor debe cumplir su objetivo conforme lo determina su aplicación de normas en la protección de los derechos así como en aquellos actos que disminuyen los derechos o causan desequilibrio entre las partes.

#### **1.3.1 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

Analizar si la cláusula en los contratos de adhesión es abusiva, e incide en la adquisición de un bien inmueble.

#### **1.3.2 OBJETIVO ESPECÍFICO**

a) Plantear una reforma a la Ley Orgánica de Defensa al Consumidor, para que sean incorporada y determinada, cláusula abusiva, todas las cláusulas que, en los contratos y contratos de adhesión sean contrarias al principio de buena fe, justo equilibrio y que no haya sido negociada individualmente por las partes, como es el caso del pago de la plusvalía en los contratos de adhesión.

- b) Evidenciar la incidencia económica causada en la adquisición de bienes inmuebles, por el pago de la plusvalía.
- c) Conocer la situación de los compradores de bienes inmuebles; en cuanto al conocimiento que tienen referente a la carga impositiva que se les transfiere bajo una cláusula no negociada y abusiva.
- b) Analizar, evaluar fundamentalmente los derechos que tiene los consumidores, en este caso, los compradores de bienes inmuebles en el momento de la compraventa, para una equidad e igualdad de condiciones en los contratos.
- c) Identificar la acción a aplicar, en casos donde se vulnera los derechos de los compradores de bienes inmuebles, basados en dictámenes de jurisprudencia internacional, así como sentencias emitidas por tribunales supremos de países desarrollados en materia de protección a los consumidores, como es España.
- d) Determinar la importancia favorable en el desarrollo del país e inversión interna y externa, que acusaría la reforma a la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor.

#### **I.4 JUSTIFICACIÓN**

En el mundo actual donde los actos de contratos han cambiado, a fin de hacerlos más ágiles en el mundo de los negocios, dejando de lado o en el olvido la otra parte fundamental del acto que es el adquirente, hay que tomar en consideración que los contratos de adhesión, son actos donde la parte más

fuerte, si se lo puede llamar así es quien impone las condiciones, donde no son tomados en consideración los derechos o estipulaciones de los compradores para armar dicho contrato, estos derechos son vulnerados bajo cláusulas “abusivas” establecidas por el vendedor inmobiliario.

A nuestro análisis, el estudio del caso presentado es un tema de actualidad e interesante, de la realidad que viven cierto grupo de personas que se ven afectados en sus economías al momento de adquirir un bien inmueble, dado que al momento de la adquisición, el precio de venta se incrementa en el momento del pago de los gastos legales, por el pago de la utilidad de la venta, es decir de la plusvalía, el mismo incluso que muchos compradores no saben que han cancelado ese valor que estaba a cargo del vendedor.

En el Ecuador donde el bum inmobiliario ha abierto muchas expectativas tanto en los inversionistas, como en los adquirentes de los bienes inmuebles, dado a las facilidades que ofrecen las constructoras, donde se financia hasta el valor de los gastos legales, cuyos rubros ingresan en las liquidaciones otorgadas por las notarías y entidades financieras como pagos de alcabala, es ahí donde se debe efectuar la aplicación de la Constitución y la Ley de defensa del consumidor, donde se debería declarar en forma ipso iure, que quiere decir en forma inmediata, sin una declaración judicial previa, por la vulneración que con dichas cláusulas causa un desequilibrio económico importante al comprador.

Cabe señalar que, antes de la llamada burbuja inmobiliaria en España, los constructores, promotores de bienes raíces y las financieras, realizaban frecuentemente en los contratos este tipo de cláusula dentro del contexto general de los contratos de compraventa.

La inclusión de estas cláusulas no negociadas entre las partes, en la pluralidad del contrato, modificaba su acción legal al punto de obligar al comprador al pago de los gastos e impuesto municipal de la plusvalía, causando una incidencia económica en la adquisición de su bien inmueble.

Este trabajo de investigación se lo justifica en lineamiento a la Constitución de la República del Ecuador, a la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, considerando también la importancia en la vida de las personas a una vivienda, tomando en cuenta a la comunidad Internacional que ha realizado pronunciamientos al respecto de estas cláusulas a razón y en favor del reconocimiento expreso del derecho que tienen compradores, en contra las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión los cuales, causan un desequilibrio que ocasiona el irrespeto a los consumidores y al desarrollo del país, por cuanto esas prácticas “legales” han ocasionado en otros países problemas en la economía de los ciudadanos, y que no quisiéramos que pase en nuestro país para ello, nuestra investigación para lograr cambios en la legislación ecuatoriana, y que existan precedentes judiciales que puedan mitigar o eliminar estas prácticas abusivas, por parte de los vendedores inmobiliarios.

## **I.5 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

CAMPO: DERECHO

ÁREA: CIVIL

TEMA: Cláusula “abusiva” en contratos de adhesión y su incidencia en la adquisición de bienes inmuebles por el pago de la plusvalía.

## I.6 HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

En esta relación entre compradores y vendedores, en el cual se pone en desventaja o desequilibrio económico al comprador, y se inobserva los derechos fundamentales, consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, así como la Ley de Defensa del Consumidor, y el Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que Realizan Actividad Inmobiliaria, con cláusulas ilegítimas, mediante las cuales se realiza la carga de rubros que repercuten económicamente, y convierten el acto en una ilegalidad.

Tomando como referente jurídico en el marco Internacional, el Capítulo II, del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y usuarios y otras Leyes complementarias, en su artículo 89 desde el numeral 1 al 8, así como el artículo 90.

Como lo señala El Magistrado de España, Doctor Gonzalo Carvana, en la Conferencia *“Cláusula suelo, gastos de Hipoteca e Impuestos de Actos Jurídicos Documentales<sup>5</sup>”* (Carvana, 2017), *“Todo pacto que se impone al consumidor, como el pago de un tributo que le corresponde al profesional, es nulo de pleno derecho; y, todo pacto que limita cualquier derecho que tiene el consumidor, es nulo absolutamente y por lo tanto el consumidor no tiene por qué pagarle, ni los tributos del profesional, ni los gastos que corresponde al profesional, siempre que sean cláusulas no negociadas, pero, si están negociadas la premisa desaparece<sup>6</sup>”*. (Carvana, 2017)

---

<sup>5</sup> Conferencia del Magistrado Español Doctor Gonzalo Carvana, Link: <https://www.youtube.com/watch?v=C4JtB54llk>.

<sup>6</sup> Conferencia del Magistrado Español Doctor Gonzalo Carvana, link: <https://www.youtube.com/watch?v=C4JtB54llk>.

Es hora que en nuestro país se deba sentar precedentes jurídicos en justo derecho a favor de los consumidores, que son una parte importante de la economía de un estado.

## **CAPITULO II**

### **2 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

Como antecedente al tema planteado, debo indicar que se tomó en consideración una situación particular que conllevó a realizar la investigación, que por experiencia propia, así como preguntas frecuentes en mi lugar de trabajo, me llevó analizar casos, tesis, información jurídica, información en páginas web, reglamentos, resoluciones, así como analizar derecho comparado con otros países, dándome cuenta que a nuestro ordenamiento jurídico le falta mucho desarrollo para obtener equidad, justicia social, y desarrollo en el ámbito de derechos a los consumidores. Por lo tanto se debe encontrar alguna solución, así como también establecer un análisis jurídico, a fin de que se cumpla con las necesidades, justicia social y económica, que es parte del estado.

#### **2.1 MARCO TEÓRICO**

El marco teórico, de la presente tesis se basa en la investigación, del marco de la Constitución, a tener una vivienda digna y a la Ley de Defensa del Consumidor, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que Realizan Actividad Inmobiliaria, como referentes la Resolución de la Junta Bancaria, así como Jurisprudencia Internacional Española, y el derecho comparado, con lo cual abre una puerta al desarrollo, y cambios de normas en bienestar de los ciudadanos, que si tomaríamos como referente la Legislación Española, lograríamos abrir las expectativas de cambios y equidad económica,

viviendas al alcance de todos, fomentar la inversión y equilibrar la balanza económica de la desigualdad, que se vive en la actualidad los compradores de buena fe de bienes inmuebles, por las cláusulas “abusivas” en contratos de adhesión.

Para el desarrollo del marco teórico tomamos en consideración las siguientes tesis:

**Tesis Armijos Olalla Juan Fernando, de la Universidad Central del Ecuador**

De la tesis titulada *“Creación de una Agencia de protección al consumidor, encargada de controlar, supervisar y sancionar a las empresas que vulneren los derechos de los consumidores”*<sup>7</sup>

En la tesis presentada nos dice lo siguiente:

*El contrato constituye la herramienta jurídica adecuada para la circulación de bienes y servicios en la sociedad de consumo, fundada en el consentimiento de las partes como lo manifiesta nuestro Código Civil, pero el consentimiento y libertad están limitados por la existencia de cláusulas predispuestas o condiciones generales en las ofertas con contratos de adhesión, donde se estipulan condiciones que pueden constituir abusos contra intereses del adquirente, conocidas como “cláusulas abusivas”... (Armijos Olalla, 2016)*

**Análisis**

En la investigación realizada por Juan Fernando Armijos Olalla, nos da una idea clara que las obligaciones en los contratos nace del consentimiento de las

---

<sup>7</sup> Tesis Armijos Olalla Juan Fernando, de la Universidad Central del Ecuador

partes, pero señala que las cláusulas predispuestas pueden constituir abusos, que es la teoría que estamos respaldando dado que los adquirientes de bienes inmuebles, cancelan valores que por ley deberían cancelar los oferentes, o vendedores.

De igual forma concluye indicando lo siguiente:

*“Como conclusión se tiene que los contratos de adhesión son aquellos en que el contenido o las condiciones de reglamentación son obra de una sola de las partes, de tal modo que la otra parte no presta colaboración alguna a la formación del contenido contractual, es decir son contratos en los cuales la intervención de una de las partes consiste en mera conformidad, muchas veces el comprador no tiene conocimiento real de los términos del documento redactado unilateralmente.”* (Armijos Olalla, 2016)

### **Análisis**

El autor sustenta la tesis planeada, sobre el abuso de la cláusula en los contratos de adhesión y su incidencia en la adquisición de bienes inmuebles, en nuestro caso por el pago de la plusvalía, dado que como hemos indicado en los contratos firmados por los consumidores, compradores de bienes inmuebles no se negocia ningún punto establecido, y corrobora nuestra tesis indicando que *“muchas veces el comprador no tiene conocimiento real de los términos del documento redactado unilateralmente...”*, dado que las condiciones que se efectúan los contratos de adhesión por la adquisición de un bien inmueble, son muchas veces negociados en islas de centros comerciales, o en obras que estén realizando las constructoras o promotoras.

**Publicación de Sebastián Díaz Ribes, Doctor en Derecho, de la firma Díaz & Asociados Abogados – Lawyers<sup>8</sup>**

Del artículo publicado en la Página web titulado *“Posible Nulidad de la Cláusula de Pago de la Plusvalía por los Compradores en los Contratos de Compraventa”* (Díaz Ribes; Díaz Ribes)

En dicho artículo su autor señala:

*“De sobra es conocido que es práctica habitual en el sector de la construcción y de la promoción inmobiliaria que los contratos de compraventa de inmuebles sean denominados contratos-tipo o de adhesión, es decir, sin poder ser modificados por los compradores y cuyo contenido tienen que someterse obligatoriamente, con cláusulas inamovibles y sin posibilidad de negociación alguna individualmente sobre cada una de las estipulaciones que integran dichos contratos...”* (Díaz Ribes)

El mismo autor basado en el Código Civil, y la ley de defensa al consumidor española, señala que:

*... “Y refiriéndonos en concreto al Impuesto Municipal de incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza urbana, se trata este de un tributo directo que grava el incremento del valor que experimenta dichos terrenos y se ponga de manifiesto, entre otros casos, en los supuestos de transmisión de la propiedad por cualquier título, según establece el artículo 104 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales...El Sujeto pasivo de dicho tributo de contribuyente en las transmisiones de inmuebles de carácter oneroso será el transmitente, es decir,*

---

<sup>8</sup> Publicación de Sebastián Díaz Ribes, Doctor en Derecho, de la firma Díaz & Asociados Abogados – Lawyers

*que en la compraventa será siempre el vendedor, situación lógica, ya que es el beneficiario de la plusvalía obtenida por la diferencia del valor del bien transmitido. Pues bien, en función de ello, se considerará cláusula abusiva la estipulación que imponga al comprador el pago de este tributo en el que el sujeto pasivo no es él sino el vendedor, según se desprende del artículo 89.1.c) del citado RDL 1/2007. Y como quiera que en numerosas ocasiones se estipula en el contrato de compraventa que tal impuesto será de cargo del comprador, tal cláusula podrá ser abusiva y adolecer de nulidad.” (Díaz Ribes)*

### **Análisis**

El Doctor Sebastián Díaz Ribes, hace una recopilación y análisis de una sentencia que la cita en su publicación, para nuestra tesis, como derecho comparado es valedera la interpretación definida en dicha publicación, por cuanto si hablamos de la obligación que tienen las partes contratantes, debemos saber que dentro de esa obligación debe previamente existir un consentimiento de la voluntad de las mismas y la buena fe del acto a realizarse, lo destacado en los argumentos de la sentencia tal como lo indica el mismo autor:

*“La Estipulación se considera no negociada individualmente, sino impuesta, que se deduce de la apreciación de que los compradores manifestaron su discrepancia y que no les quedó más remedio que aceptar tal extremo o desistir de la operación”. (Díaz Ribes)*

### **Análisis**

En el mundo mercantilista donde el poder económico se impone, los compradores, usuarios se ven en manera “obligada” a aceptar con

desconocimiento del contrato, las estipulaciones presentadas por el oferente o vendedor, al momento de adquirir un bien inmueble por cuanto las constructoras son las propietarias de vastas zonas de interés para el comprador, que busca seguridad, precio, tranquilidad, bajo este concepto podría llevarse a cabo un tema de especulación dado que si no firma no vendo.

De igual forma señala que:

*“Falta de información completa de los compradores sobre dicho extremo, que afecta a la buena fe y no respeta los principios de lealtad y confianza en las negociaciones”*. (Díaz Ribes)

### **Análisis**

Efectivamente, en el negocio de las promotoras, constructoras y vendedores de bienes inmuebles promocionan sus viviendas donde dan a conocer precio, plan de financiamiento, tasa de interés, material de construcción, entre otras, excepto que no detallan, explican o negocian las cláusulas que tienen establecidas en los contratos, nos podríamos preguntar que si nos dan copia del convenio deberíamos estar enterados, si pero esta copia la entregan una vez legalizada en la notaría por ende, se vulnera el derecho al artículo 4 numeral 4 de la Ley de defensa del consumidor.

Al refrieseis del desequilibrio contractual señala que:

*“El desequilibrio contractual entre ambas partes, tratándose de que el sujeto pasivo de referencia es el vendedor que es quien se beneficia del mayor valor adquirido por el inmueble”*. (Díaz Ribes)

### **Análisis**

Nuestra tesis habla de la incidencia económica que causa el traspaso de la carga por el pago de la plusvalía al comprador, el cual causa a mi criterio como bien lo señaló Díaz un “desequilibrio económico”, dado que una cosa es el precio de venta, el cual uno ha negociado y otro es cuando la liquidación de valores “legales” son debitados y en otros casos financiados alterando el valor establecido al inicio de la negociación, estos valores son representativos para la situación, de muchas familias ecuatorianas.

Para terminar el último punto que señala el autor referente a la sentencia del tribunal supremo, de primera sala, español, indica que:

*“Dicha cláusula limita el derecho de los consumidores, ya que el comprador tiene carácter de tal consumidor, siendo además preferente la aplicación de la normativa legal sectorial sobre la de tipo general”.* (Díaz Ribes)

### **Análisis**

En este punto, lo más destacado y que nos ayuda es la definición que nos hace referente a lo que puede ser aplicado mediante la ley que rige en nuestro país, como es la Ley de Defensa del Consumidor, en que no solo debe ser tomado como consumidor si no como comprador, y entre las definiciones que señala la ley en su artículo 2 definiciones señala como consumidor.- *Toda persona natural o jurídica que como destinatario final adquiera utilice o disfrute bienes o servicios, o bien reciba oferta para ello. Cuando la presente ley mencione al Consumidor dicha denominación incluirá al usuario.* (El Congreso Nacional - Ecuador, 2000)

## **2.2 BREVE HISTORIA DEL DERECHO A LOS CONSUMIDORES**

En las últimas décadas, en el Ecuador durante los años setenta se experimentó un cambio en la sociedad, por la migración de las personas del campo a la ciudad, donde los cambios en el consumo de la población, apareciendo marcadas diferencias entre el consumidor y el productor, esta diferencia ha acarreado inconvenientes en los aspectos sociales, como la educación, alimentación, adquisición de bienes y servicios, con este cambio y la falta de interés de los ciudadanos, así como de información hacia los consumidores con el fin de satisfacer sus necesidades. Bajo estas circunstancias no existía por parte de los productores infraestructura apropiada para la satisfacción de la demanda, que con los cambios se habían generado.

Esta situación en el Ecuador bajo la demanda de productores y consumidores nacieron varias iniciativas por parte del estado a fin de proteger al consumidor, y una de esas iniciativas fue la creación del Instituto Ecuatoriano de Normalización –INEN- el cual fue creado en 1970, con el fin de educar, controlar y proteger de alguna manera al consumidor, el cual había sido aprovechado por el desarrollo y la especulación existente en aquel tiempo.

Fue en el año de 1990, expedida la Ley de Defensa del Consumidor, en la cual basados a varias iniciativas y en leyes, pero la cual no encerraba la importancia de su creación que era la protección al consumidor, dado que en dicho cuerpo legal se manifestaba o fundamentaba sobre un sistema de fijación de precios que dictaminaba la parte estatal, dejando en el mismo contexto vacíos legales que garanticen su efectividad a favor de los consumidores.

En la actualidad con la Constitución de la República del Ecuador, donde se ha dejado plasmado en su Sección IX que habla de Personas Usuarias y Consumidoras, dentro de sus artículos 52, 53, 54 y 55, de los cuales hay que rescatar lo señalado en el artículo 52 que dice: *Las personas tienen derecho a disponer de bienes y servicios de óptima calidad y a elegirlos con libertad, así como a una información precisa y no engañosa sobre su contenido y características. La ley establecerá los mecanismos de control y de procedimientos de defensa de las consumidoras y consumidores; y las sanciones por vulneración de estos derechos, la reparación e indemnización por deficiencias, daños o mala calidad de bienes y servicios, y por la interrupción de los servicios públicos que no fuera ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor*<sup>9</sup>. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Y lo expresado en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, ha dado un paso fundamental en defensa de los derechos que tienen los consumidores o usuarios, cabe señalar que como el derecho evoluciona, hay que tratar de que estas leyes tengan su efectividad ante los diversos abusos que día a día se presentan en nuestro país.

### **2.3 MARCO CONTEXTUAL**

En nuestra legislación la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, que fue expedida el 4 de julio del año 2000, por la Asamblea Nacional, y publicada en el Registro Oficial, suplemento 116, de fecha 10 de julio del año 2000, ha dado pasos muy importantes pero faltan muchos más, a fin de que los consumidores

---

<sup>9</sup> Constitución de la República del Ecuador, 2008.

tengan el conocimiento pleno de sus derechos, de tal manera que, puedan exigir productos de óptima calidad, sin embargo, en nuestra legislación no se consideró, la parte de los contratos con cláusulas abusivas, en nuestro tema en las adquisiciones de bienes inmuebles que generan un desequilibrio importante en dichas adquisiciones.

En concordancia con el trabajo presentado, nuestro enfoque es lograr un cambio, una reforma en dicha ley, a fin de que no se convierta en una bomba de tiempo, que pueda producir en américa latina, una burbuja inmobiliaria para los consumidores, en este caso los compradores que con créditos a bajo interés, no toman en consideración las cláusulas que atentan la economía familiar.

## **2.4 MARCO LEGAL**

### **2.4.1 Constitución de la República del Ecuador**

En su Sección IX, establece el derecho de las personas Usuarias y Consumidoras.

*Artículo 52.- Las personas tienen derecho a disponer de bienes y servicios de óptima calidad y a elegirlos con libertad, así como a una información precisa y no engañosa sobre su contenido y características*

*La Ley establecerá los mecanismos de control de calidad y los procedimientos de defensa de las consumidoras y consumidores por vulneración de estos derechos, la reparación e indemnización por deficiencias, daño o mala calidad de bienes y servicios, y por la interrupción de los servicios*

*públicos que no fuera ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor.*<sup>10</sup>  
(Constitucion de la Republica del Ecuador, 2008)

1.1.- Sección V, de la Defensoría del Pueblo, en su artículo 215 de las atribuciones, en el numeral 1.

*Artículo 215.- La defensoría del Pueblo tendrá como funciones la protección y tutela de los derechos de los habitantes del Ecuador y la defensa de los derechos de las ecuatorianas y ecuatorianos que estén fuera del país. Serán sus atribuciones, además de las establecidas en la Ley las siguientes:*

*1.- El patrocinio, de oficio o a petición de parte, de las acciones de protección, hábeas corpus, acceso a la información pública, hábeas data, incumplimiento, acción ciudadana y los reclamos por mala calidad o indebida prestación de los servicios públicos o privados. (Constitucion de la Republica del Ecuador, 2008)*

#### **2.4.2 La Ley Orgánica de Defensa del Consumidor**

*Artículo 1.- Ámbito y Objeto.- Las disposiciones de la presente Ley son de orden público de interés social, sus normas por tratarse de una Ley de carácter orgánico, prevalecerán sobre las disposiciones contenidas en leyes ordinarias. En caso de duda en la interpretación de esta Ley, se la aplicará en el sentido más favorable al consumidor.*

*Artículo 2.- Definiciones.- Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:*

---

<sup>10</sup> Constitución de la República del Ecuador, 2008, sección IX, artículos 52, 215.

*Consumidor.- Toda persona natural o jurídica que como destinatario final adquiera utilice o disfrute bienes y servicios, o bien reciba oferta para ello. Cuando la presente Ley mencione al Consumidor, dicha denominación incluirá.*

*Contrato de Adhesión.- Es aquel cuyas cláusulas han sido establecidas unilateralmente por el proveedor a través de contratos impresos o en formularios sin que el consumidor, para celebrarlo, haya discutido su contenido.*

*Artículo 4.- Derechos del Consumidor.- Son derechos fundamentales del consumidor, a más de los establecidos en la Constitución Política de la República, tratados o convenios internacionales, legislación interna, principios generales del derecho y costumbre mercantil, los siguientes:*

*Numeral 4.- Derecho a la información adecuada, veraz, clara, oportuna y completa sobre los bienes y servicios ofrecidos en el mercado, así como sus precios, características, calidad, condiciones de contratación y demás aspectos relevantes de los mismos, incluyendo los riesgos que pudieren presentar; (El Congreso Nacional - Ecuador, 2000)*

*Artículo 43.- Cláusulas Prohibidas.- Son nulas de pleno derecho y no producirán efecto alguno las cláusulas o estipulaciones contractuales que:*

*Numerales 1, 2, 6, 9<sup>11</sup>*

### **2.4.3 El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.**

En su sección Décimo Primera, Impuestos a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos.

---

<sup>11</sup> La Ley Orgánica de Defensa del Consumidor.

*Artículo 558.- Sujetos pasivos.- Son sujetos de la obligación tributaria a la que se refiere este capítulo, los que como dueños de los predios, los vendieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real, los adquirentes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta. El comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a requerir a la municipalidad que inicie la coactiva para el pago del impuesto por él satisfecho y le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien pagó el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación. Para los casos de transferencia de dominio el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o sucesores en el derecho, cuando se trate de herencias, legados o donaciones.*

*En caso de duda u oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Tributario<sup>12</sup>. (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2011)*

#### **2.4.4 Código Civil Ecuatoriano, Libro IV de las Obligaciones y Los contratos, Título I Definiciones.**

*Artículo 1453.- Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.*

---

<sup>12</sup> Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización.

## Título XII, Del Efecto de las Obligaciones

Artículo 1562.- *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.*

Título XXII, de la compra venta, artículo 1745.- *“Los impuestos fiscales o municipales, las costas de las escrituras y de cualesquiera otras solemnidades de la venta, serán a cargo del vendedor, a menos de pactarse otra cosa”*.<sup>13</sup>

### **2.4.5 Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan Actividad Inmobiliaria.**

En sus artículos señala: Artículo 5 *“Contratos.- Los contratos que las compañías sometidas a este reglamento utilicen para vender los bienes inmuebles que comercialicen al público, deberán observar las disposiciones que sobre la materia constan en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, en la Ley Orgánica de Defensoría Pública, y las normas contenidas en el Constitución de la república; Artículo 6 “Acciones.- En caso de que en los contratos de promesas de compraventa y de compraventa definitivas se estipularen cláusulas discriminatorias e inequitativas entre las partes, aun cuando se reputan no escritas, podrá denunciarse tal hecho a la Defensoría del Pueblo, sin perjuicio de las denuncias que se presentaren ante la Superintendencia de Compañías, y de las acciones judiciales que puedan deducir los prominentes compradores”*<sup>14</sup>. (Superintendencia de Compañías,

---

<sup>13</sup> Código Civil Ecuatoriano, Libro IV de las Obligaciones y Los contratos, Título I Definiciones.

<sup>14</sup> Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan Actividad Inmobiliaria.

Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que Realizan Actividad Inmobiliaria)

#### **2.4.6 Código de derechos del usuario del sistema financiero**

En su sección IV.- Disposiciones Generales artículo 20. Define en sus apartados:

*20.7 Cláusula prohibidas.- Son aquellas disposiciones contractuales que implican limitación, perjuicio o renuncia a los derechos de los usuarios.*

(Bancaria, 2010)

*20.8.- Cláusulas abusivas.- Son aquellas que incluyen en los contratos y es contrario al principio de buena fe y al justo equilibrio entre usuarios e instituciones del sistema financiero, y no ha sido negociada individualmente entre las dos partes;* (Bancaria, 2010)

*20.17.- Contrato de adhesión.- Es aquel contrato cuyas cláusulas han sido establecidas unilateralmente por el proveedor de los productos y servicios financieros, sin que el usuario, para suscribirlo, haya discutido su contenido.* (Bancaria, 2010)

#### **2.4.7 Jurisprudencia Internacional**

En Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Madrid España, de fecha 12 de marzo de 2014, Cláusula abusiva.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> En Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Madrid España.

## 2.5 DERECHO COMPARADO

Para el análisis en derecho comparado de la presente tesis, hemos recurrido a varios países de la región y a Europa, donde los derechos de los consumidores, compradores o usuarios, están estipulados en el derecho que se tiene en la obtención de un bien inmueble y determinando con cláusulas abusivas, todo lo que afecta y desequilibra al consumidor. Así como referentes tenemos:

### 2.5.1 COLOMBIA

En la Legislación Colombiana lo que respecta a la protección del consumidor tenemos que El Estatuto del Consumidor, ampara a los consumidores mediante artículos previstos en la ley, para lo cual señalamos:

*Artículo 1.6 Protección contractual: Ser protegido de cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, en los términos de la presente Ley...*

(Congreso de Colombia, 2011)

*Capítulo II. Condiciones negócias generales y contratos de adhesión. Artículo 37 Las condiciones negociales generales y de los contratos de adhesión deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos. 1. Haber informado suficiente, anticipadamente y expresamente al adherente sobre la existencia efectos y alcance de las condiciones generales...* (Congreso de Colombia, 2011). *Artículo 38 Cláusulas Prohibidas.- En los contratos de adhesión, no se podrá incluir cláusulas que permitan al productor y/o proveedor modificar unilateralmente el contrato o sustraerse de sus obligaciones.* (Congreso de Colombia, 2011).

*Capítulo III. Cláusulas abusivas. Artículo 42, Concepto y prohibición.- Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza. (Congreso de Colombia, 2011).*

*Artículo 43. Cláusulas abusivas ineficaces de pleno derecho, numeral 4. Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor. Numeral 9. Presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo. (Congreso de Colombia, 2011).*

*Artículo 44. La nulidad o de la ineficacia de una cláusula no afectará la totalidad del contrato, en la medida en que pueda subsistir sin las cláusulas nulas o ineficaces. Cuando el contrato subsista, la autoridad competente aclarará cuáles serán los derechos y obligaciones que deriven del contrato subsistente.<sup>16</sup> (Congreso de Colombia, 2011).*

En Colombia el desarrollo de la Ley de protección al consumidor, en relación a los contratos y contratos de adhesión ha dedicado capítulos de la ley, indicando referente a las cláusulas abusivas, donde se exponen la protección integral de los derechos de los consumidores, a relación con nuestra Ley, podemos darnos cuenta que, quedan vacíos legales en nuestra legislación a favor de los consumidores, quedando en evidencia el desequilibrio que causa la falta de protección en el marco legal. En nuestro país el artículo 41. obliga que el

---

<sup>16</sup> Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011 (octubre 12)

contrato de adhesión deberá estar redactado en un tamaño de letra no menor de 10 puntos como lo señala dicho artículo, dejando de lado la importancia de la protección de fondo dado que solo lo manifiesta en la forma, más no en su fondo.

### **2.5.2 PERÚ**

Entre los principios fundamentales y los artículos relevantes a la tesis presentada, debemos señalar que, en el Código de Protección y Defensa del Consumidor, en el Perú dice:

*4. Principio de Corrección de la Asimetría. Las normas de protección al consumidor buscan corregir las distorsiones o malas prácticas generadas por la asimetría informativa o la situación de desequilibrio que se presente entre los proveedores y consumidores, sea en la contratación o en cualquier otra situación relevante, que coloque a los segundos en una situación de desventaja respecto de los primeros momentos de actuar en el mercado.*

*5. Principio de Buena Fe. En la actuación en el mercado y en el ámbito de vigencia del presente código, los consumidores, los proveedores, las asociaciones de consumidores y sus representantes deben guiar su conducta acorde con el principio de la buena fe de confianza y lealtad entre las partes...*

*Artículo 48. En los contratos de consumo por adhesión o con cláusulas generales de constatación, debe cumplirse con los siguientes requisitos: b. Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo del contenido del contrato antes de su suscripción. c. Buena fe y equilibrio necesario en los derechos y obligaciones*

*de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas.*

(El Congreso de la República del Perú)

*Artículo 49. Definición de cláusula abusiva. 49.1 En los contratos por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente, se consideran cláusulas abusivas y, por lo tanto, inexigibles todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, coloque al consumidor, en su perjuicio, en una situación de desventaja o desigualdad o anulen sus derechos.*

(El Congreso de la República del Perú). *49.3 El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se haya negociado individualmente no excluye la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato. El proveedor que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente asume la carga de la prueba.* (El Congreso de la República del Perú)

*Artículo 56. Métodos comerciales coercitivos. b. Obligar al consumidor a asumir prestaciones que no ha pactado o a efectuar pagos por productos o servicios que han sido requeridos previamente. En ningún caso puede interpretarse el silencio del consumidor como aceptación de dichas prestaciones o pagos, salvo que lo haya autorizado previamente de manera expresa.* (El Congreso de la República del Perú)

*Artículo 57. Prácticas abusivas. También son métodos abusivos todas aquellas otras prácticas que, aprovechándose de la situación de desventaja del consumidor resultante de las circunstancias particulares de la relación de consumo, le impongan condiciones excesivamente onerosas o que*

*resulten presumibles al momento de contratar*<sup>17</sup>. (El Congreso de la República del Perú)

Al igual que en la legislación Colombiana, el estado ha desarrollado y regulado normas, legislando a favor de expedir leyes de protección a los consumidores, es así que existen claros principios establecidos, hasta artículos que conlleva a eliminar prácticas de abuso en la parte comercial, las normas establecidas en dicha ley comparada, con la ley de defensa del consumidor ecuatoriana es mucho más amplia, dejando a nuestra legislación una puerta abierta para solicitar la correspondiente reforma, a fin de que los derechos de los consumidores, compradores sea la más idónea y equiparar las balanzas evitando así el desequilibrio que se presenta en los contratos de adhesión, por la compra de un bien inmueble, en la transferencia del pago de la plusvalía que trasladan al comprador, que legalmente corresponde al vendedor.

---

<sup>17</sup> Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571.

## CAPITULO III

### 3.1 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

En el presente trabajo de investigación, se define que la metodología empleada para que los resultados esperados en la descripción, análisis y valoración crítica, del tema expuesto en la parte de investigación, tengamos los métodos:

Método Exploratorio, que son las exploraciones del tema que pretende brindarnos un enfoque aproximativo del problema, en base a una determinada realidad.

Método Lógico Inductivo.- Este método creado por el filósofo Francis Bacon, el cual intento crear un instrumento para analizar las experiencias, por lo que era necesario recoger toda la información necesaria de casos concretos para inducir posteriormente al análisis, cuidando sus propiedades y características entre ellos. *“El propósito del razonamiento inductivo o lógica inductiva, es el estudio de las pruebas que permiten medir la probabilidad de los argumentos, así como de las reglas para construir argumentos inductivos fuertes. A diferencia del razonamiento deductivo, en el razonamiento inductivo no existe acuerdo sobre cuándo considerar un argumento como válido. De este modo, se hace uso de la noción de "fuerza inductiva", que hace referencia al grado de probabilidad de que una conclusión sea verdadera cuando sus premisas son verdaderas. Así, un argumento inductivo es fuerte cuando es altamente improbable que su conclusión sea falsa si las premisas son verdaderas.”*<sup>18</sup> (María).

---

<sup>18</sup> María José, [https://es.wikipedia.org/wiki/Razonamiento\\_inductivo](https://es.wikipedia.org/wiki/Razonamiento_inductivo)

### **3.2 TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN**

Para el presente trabajo, y tener conocimiento de lo planteado así como sus consecuencias y panorama a futuro, acudimos a la técnica de la encuesta, utilizando un cuestionario, donde los usuarios que fueron encuestados tuvieron una relación directa con el problema planteado, por medio del mismo cuestionario recién tenían conocimiento de la existencia de normas legales, así como organismos donde acudir como es el defensor del pueblo.

### **3.3 CUESTIONARIO DE PREGUNTAS REALIZADAS**

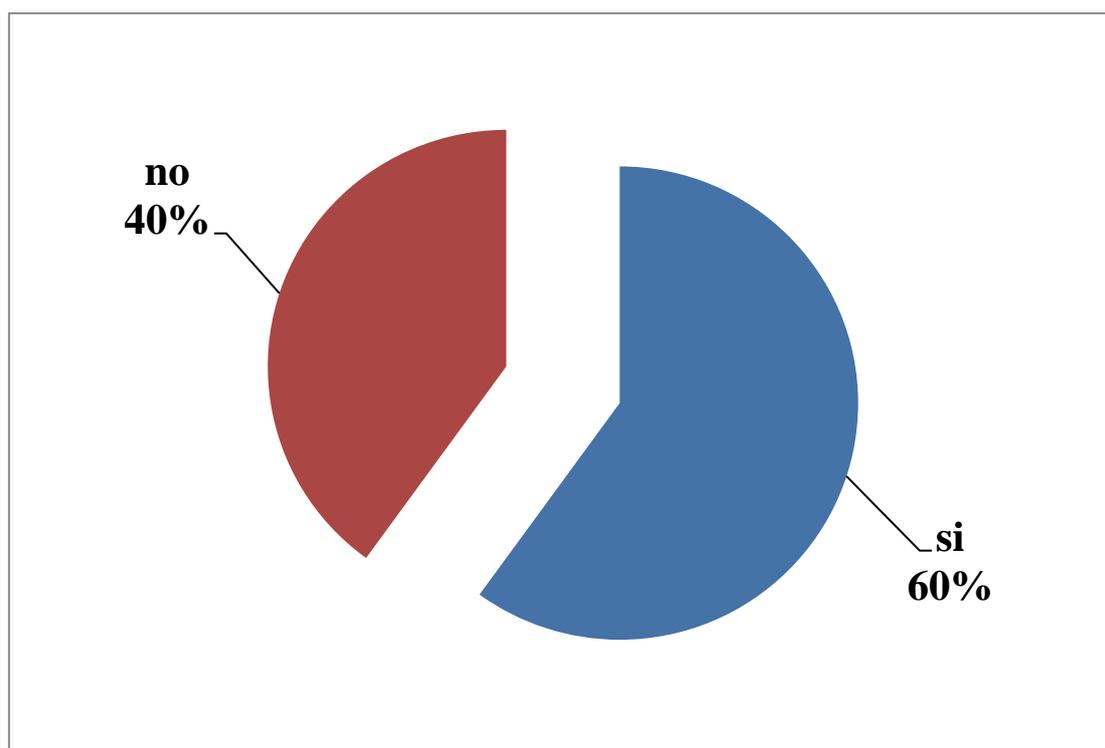
Para la realización de las preguntas se tomó como referencia el desconocimiento de muchos usuarios, consumidores o llamados también compradores, de los valores que cancelan en las liquidaciones de los gastos legales, donde va incluido el valor del pago de la plusvalía, bajo esta premisa y para nuestra investigación tomamos un grupo de diez personas de diferentes urbanizaciones, a su vez estaba dirigida para quienes están adquiriendo o que adquirieron sus viviendas en el sector de la parroquia la Aurora, del cantón Daule, en las nuevas urbanizaciones que se desarrollan en el sector.

## Pregunta 1.- ¿Sabe usted, lo que es el Impuesto a la Plusvalía?

Tabla 1 ¿Sabe usted, lo que es el Impuesto a la Plusvalía?

Pregunta N° 1	Sabe usted lo que es Impuesto a la Plusvalía	
si	60%	6 personas
no	40%	4 personas
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

Gráfico 1 ¿Sabe usted, lo que es el Impuesto a la Plusvalía?



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

### Análisis

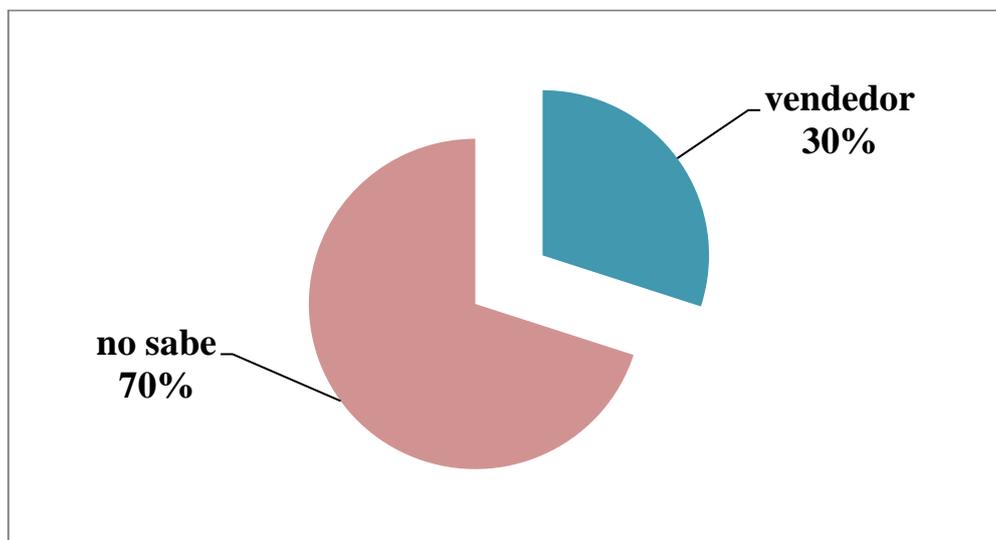
Podemos observar que un 60% de los encuestados tenían conocimiento del concepto básico de "Plusvalía", a diferencia de un 40% que no conocía o tenía una idea herrada del impuesto de la Plusvalía, desconociendo lo que dispone la norma para el pago de dicho impuesto y quien es el sujeto activo del tributo.

**Pregunta 2.- ¿Sabe usted, a quien determina la Ley que debe pagar el impuesto sobre la ganancia en la venta de bienes inmuebles, llamada Plusvalía?**

**Tabla 2 ¿Sabe usted, a quien determina la Ley que debe pagar el Impuesto sobre la ganancia en la venta de bienes inmuebles, llamada Plusvalía?**

<b>Pregunta N°2</b>	<b>Sabe usted, a quien determina la Ley que debe pagar el impuesto a la Plusvalía</b>	
no	70%	7 personas
Vendedor	30%	3 personas
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

**Gráfico 2 ¿Sabe usted, a quién determina la Ley que debe pagar el Impuesto sobre la ganancia en la venta de bienes inmuebles, llamada Plusvalía?**



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

*Análisis*

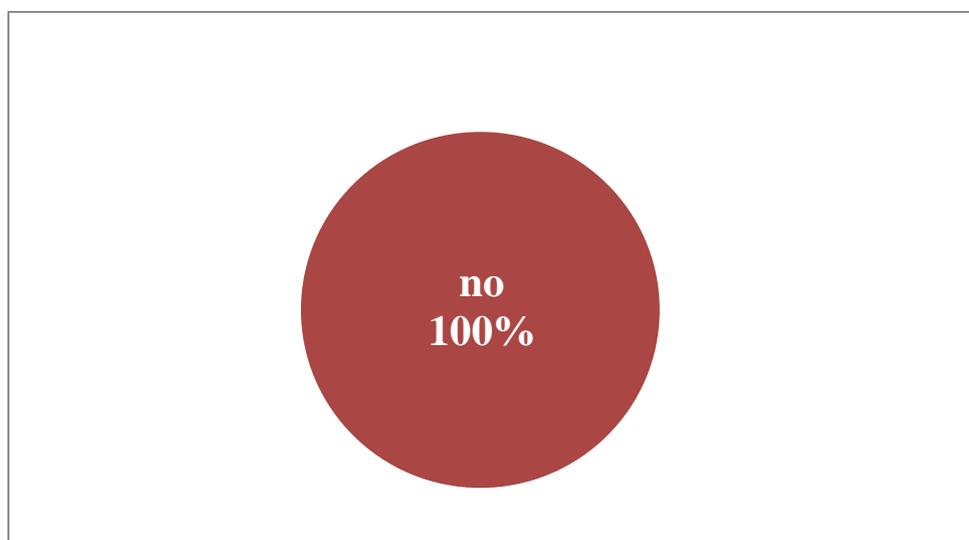
*Al igual que la pregunta anterior un 70% no tenía conocimiento a quien la Ley dispone como sujeto activo del tributo, el cual debe ser el responsable del pago; y, un 30% respondió que efectivamente el vendedor es el sujeto activo del impuesto llamado plusvalía y quien debe asumir el pago por la ganancia.*

### Pregunta 3.- ¿Sabía usted, que en la adquisición de un bien inmueble pagó el Impuesto de Plusvalía?

Tabla 3 ¿Sabía usted, que en la adquisición de un bien inmueble pagó el Impuesto de Plusvalía?

Pregunta N°3	Sabía usted, que en la adquisición de un bien inmueble pagó el impuesto de Plusvalía	
no	100%	10 personas
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

Gráfico 3 ¿Sabía usted, que en la adquisición de un bien inmueble pagó el Impuesto de Plusvalía?



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

#### Análisis

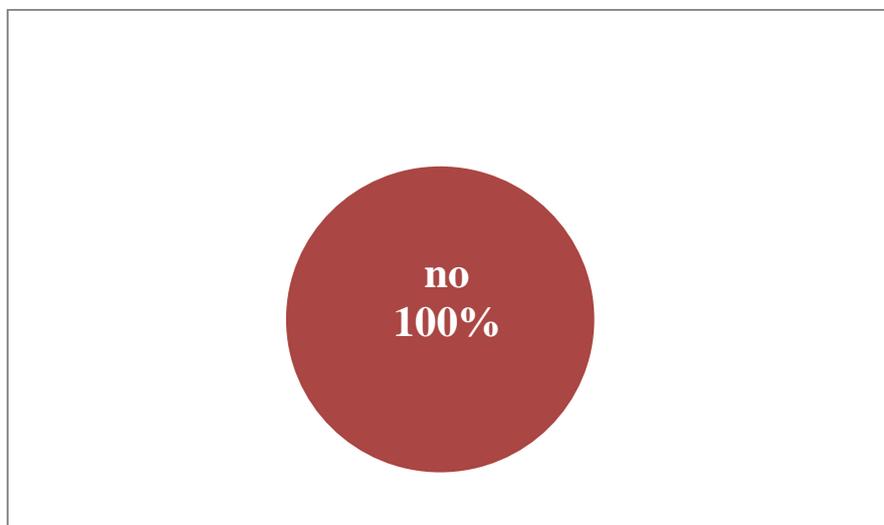
Como se ha indicado el conocimiento del concepto y el desconocimiento de la Ley, referente a la carga impositiva del impuesto a la Plusvalía, queda evidenciado que el 100% de los encuestados, tienen total desconocimiento del pago que realizan a nombre del sujeto activo, es decir el vendedor, por la falta de información y negociación en los contratos de adhesión de compraventa del bien inmueble.

## Pregunta 4.- ¿Le indicaron a usted los términos o cláusulas del contrato de adhesión antes de firmarlo?

Tabla 4 ¿Le indicaron a usted los términos o cláusulas del contrato de adhesión antes de firmarlo?

Pregunta N° 4	Le indicaron a usted los términos o cláusulas del contrato de adhesión antes de firmarlo	
no	100%	10 personas
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

Gráfico 4 ¿Le indicaron a usted los términos o cláusulas del contrato antes de firmarlo?



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

### Análisis

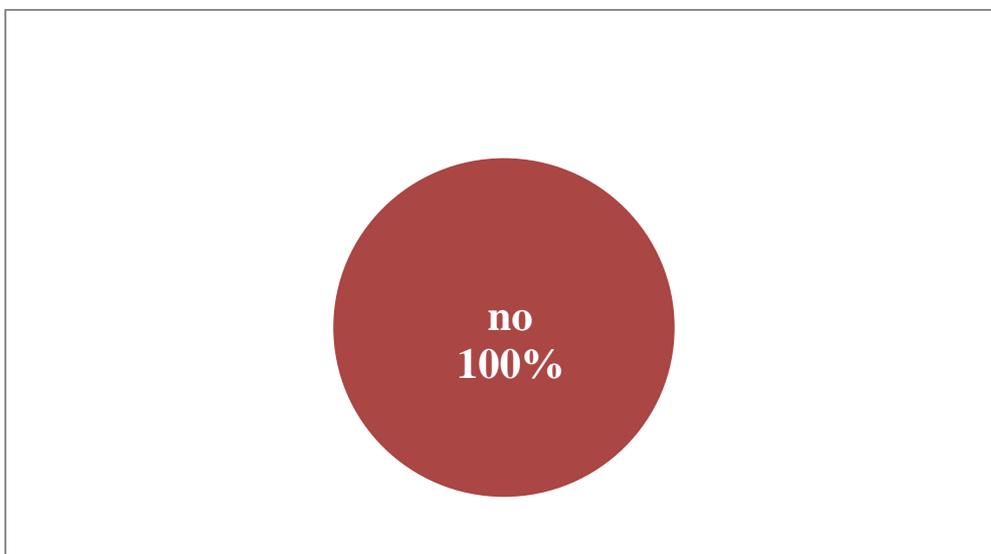
*El factor común que se evidenció en las encuestas, fue la desinformación de los términos del contrato de adhesión, en nuestro tema en el pago del impuesto Plusvalía, información que debe guardar congruencia con la Ley Orgánica de Defensa al Consumidor, aquí vemos que el 100% comprueba que no existió información de las cláusulas generales del contrato, es decir no se negoció los términos del mismo.*

**Pregunta 5.- ¿Cree usted que las Leyes del Ecuador defienden los derechos de los ecuatorianos en el mercado inmobiliario?**

**Tabla 5 ¿Cree usted que las Leyes del Ecuador defienden los derechos de los ecuatorianos en el mercado inmobiliario?**

<b>Pregunta N°5</b>	<b>Cree usted que las leyes del Ecuador defienden los derechos de los ecuatorianos en el mercado inmobiliario</b>	
no	100%	10 personas
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

**Gráfico 5 ¿Cree usted que las Leyes del Ecuador defienden los derechos de los ecuatorianos en el mercado inmobiliario?**



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

*Análisis*

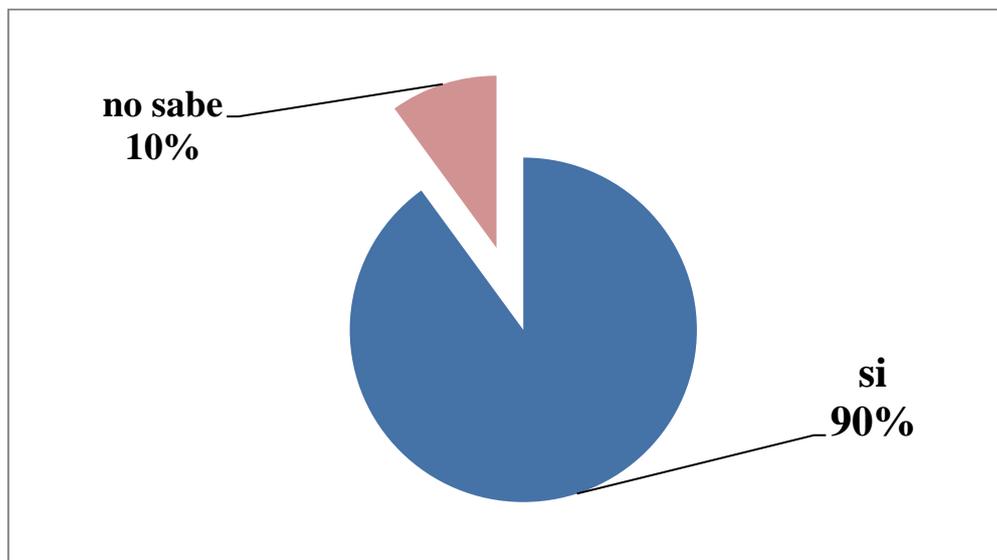
*Algo que está aumentando cada día en nuestra sociedad, es la desconfianza en los organismos de control, en la parte judicial, y así como sus leyes, es evidente que el 100% de los encuestados no tienen confianza en la Ley, ni en los organismos de control para ejercer sus derechos establecidos en Leyes y reglamentos.*

**Pregunta 6.- ¿Sentiría usted un desequilibrio económico, si asume el costo de la plusvalía en la compra de un bien inmueble?**

**Tabla 6 ¿Sentiría usted un desequilibrio económico, si asume el costo de la plusvalía en la compra de un bien inmueble?**

Pregunta N°6	Sentiría usted un desequilibrio económico, si asume el costo de la plusvalía en la compra de un bien inmueble	
si	90%	9 personas
no	10%	1 persona
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

**Gráfico 6 ¿Sentiría usted un desequilibrio económico, si asume el costo de la plusvalía en la compra de un bien inmueble?**



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

#### *Análisis*

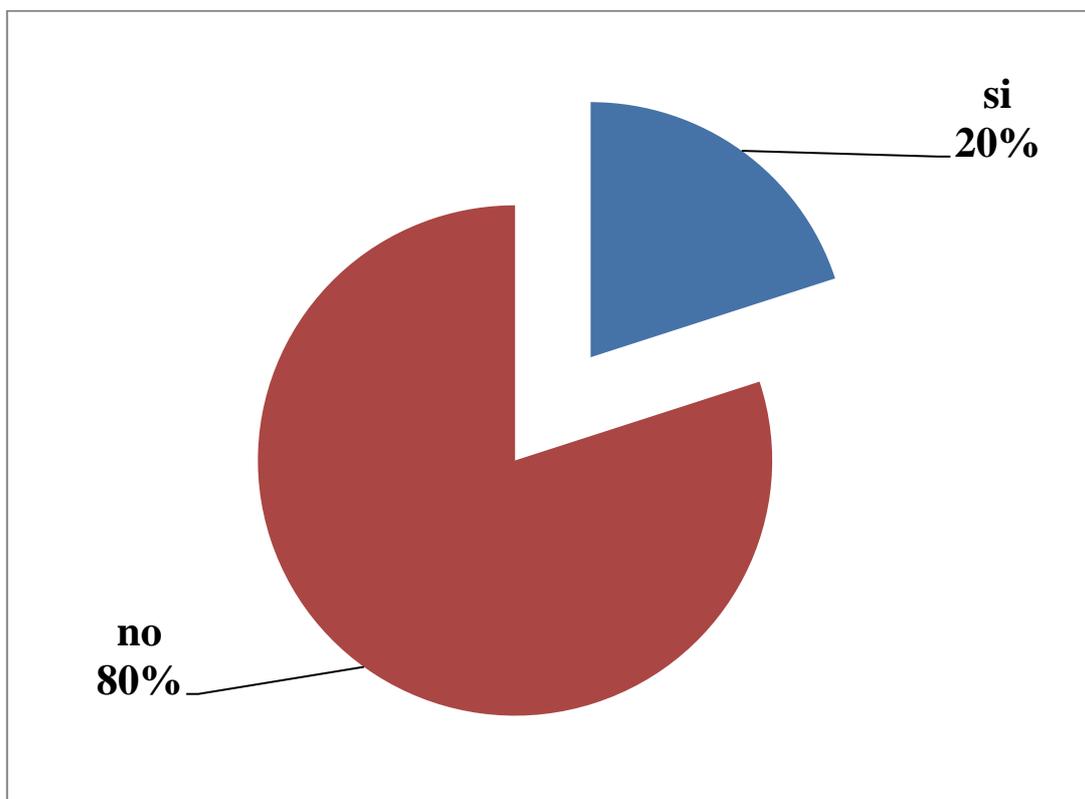
*El 90% de compradores de bienes inmuebles, al conocer quién es el sujeto activo del impuesto ya sea por desconocimiento, al realizar esta pregunta, todos coinciden que si sentirían un desequilibrio económico, versus un 10% que no sabe quién debe pagar dicho tributo.*

## Pregunta 7.- ¿Usted conoce la Ley de Defensa del Consumidor?

Tabla 7 ¿Usted conoce la Ley de defensa del consumidor?

Pregunta N°7	Usted conoce la Ley de Defensa del consumidor	
Si	20%	2 personas
No	80%	8 personas
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

Gráfico 7 ¿Usted conoce la Ley de defensa del consumidor?



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

### Análisis

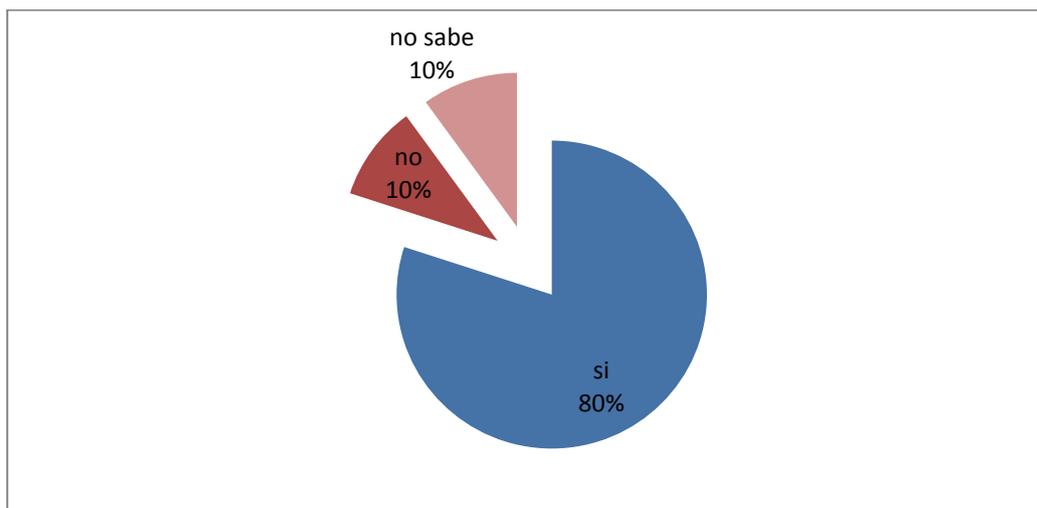
*Es común que la ciudadanía desconozca sus derechos, como lo apreciamos que un 80% no conoce la Ley de Defensa del Consumidor y solo un 20% indicaba que si la conocía.*

**Pregunta 8.- ¿Considera usted, que existen cláusulas abusivas o no negociadas, en los contratos de adhesión en la adquisición de un bien inmueble?**

**Tabla 8 ¿Considera usted, que existen cláusulas abusivas o no negociadas en los contratos de adhesión en la adquisición de un bien inmueble?**

Considera usted, que existen cláusulas abusivas o no negociadas en los contratos de adhesión en la adquisición de un bien inmueble		
Pregunta N°8		
Si	80%	8 personas
No	10%	1 persona
No conoce	10%	1 persona
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

**Gráfico 8 ¿Considera usted, que existen cláusulas abusivas o no negociadas en los contratos de adhesión en la adquisición de un bien inmueble?**



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

#### *Análisis*

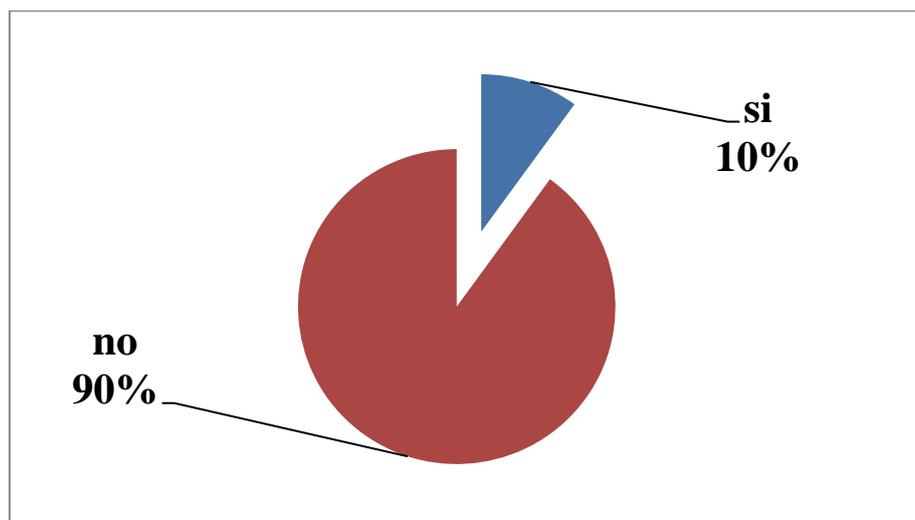
*Un 80% de encuestados si considera la existencia de cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, solo un 10% no sabía de las cláusulas abusivas y un 10% no creía que existía cláusulas abusivas dado que pensaban en la buena fe de los contratos.*

**Pregunta 9.- ¿Sabía usted que en una cláusula “gastos” de los contratos de adhesión viene incluida el traspaso del pago de la plusvalía, a cargo del comprador?**

**Tabla 9 ¿Sabía usted que en una cláusula "gastos" de los contratos de adhesión viene incluida el traspaso del pago de la plusvalía, a cargo del comprador?**

Pregunta N°9	Sabía usted que en la cláusula gastos de los contratos de adhesión viene incluida el traspaso del pago de la plusvalía a cargo del comprador	
si	10%	1 persona
no	90%	9 personas
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

**Gráfico 9 ¿Sabía usted que en una cláusula "gastos" de los contratos de adhesión vienen incluida el traspaso del pago de la plusvalía, a cargo del comprador?**



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

#### *Análisis*

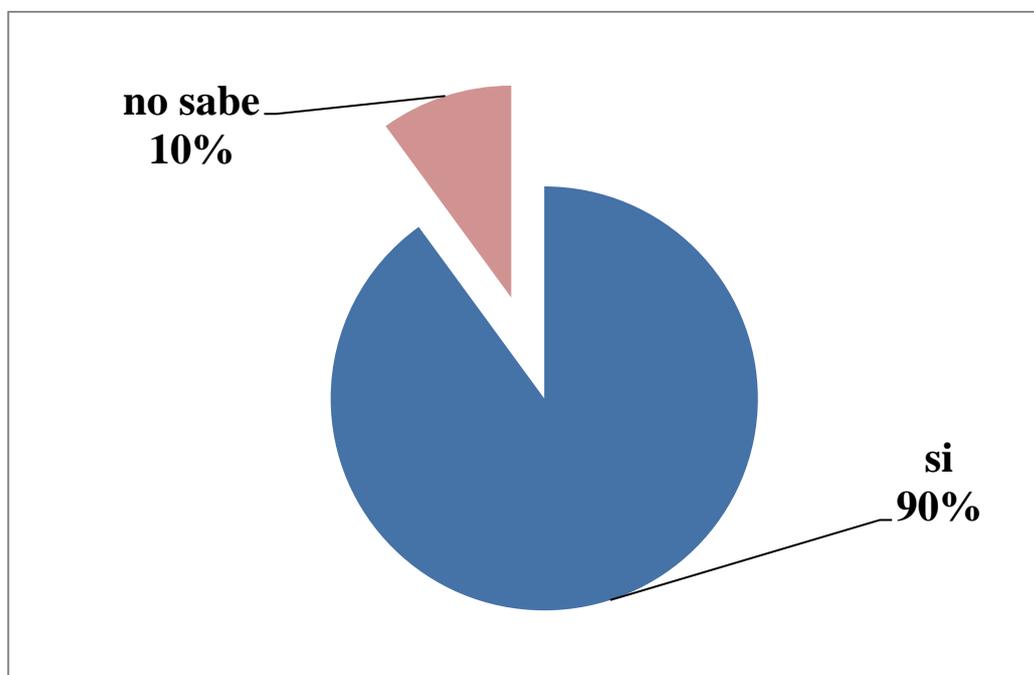
*En esta pregunta un 90% de los encuestados indicaron que desconocían que existiera cláusulas que trasladaban valores a cargo del vendedor y que debían asumir el pago, y solo un 10% indicó que si conocía de esas cláusulas en los contratos de adhesión.*

## Pregunta 10.- ¿Cree usted que debería reformarse el Código Orgánico de Defensa del Consumidor?

Tabla 10 ¿Cree usted, que debería reformarse el Código Orgánico de Defensa del Consumidor?

Pregunta N°10	Cree usted que debe reformarse el Código Orgánico de Defensa del Consumidor	
no	20%	2 personas
si	80%	8 personas
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>10 personas</b>

Gráfico 10 ¿Cree usted, que debería reformarse el Código Orgánico de Defensa del Consumidor?



Elaborado por: Edwin Eduardo Molina Méndez

Fuente: Primaria, en base a consultas en lugar de trabajo.

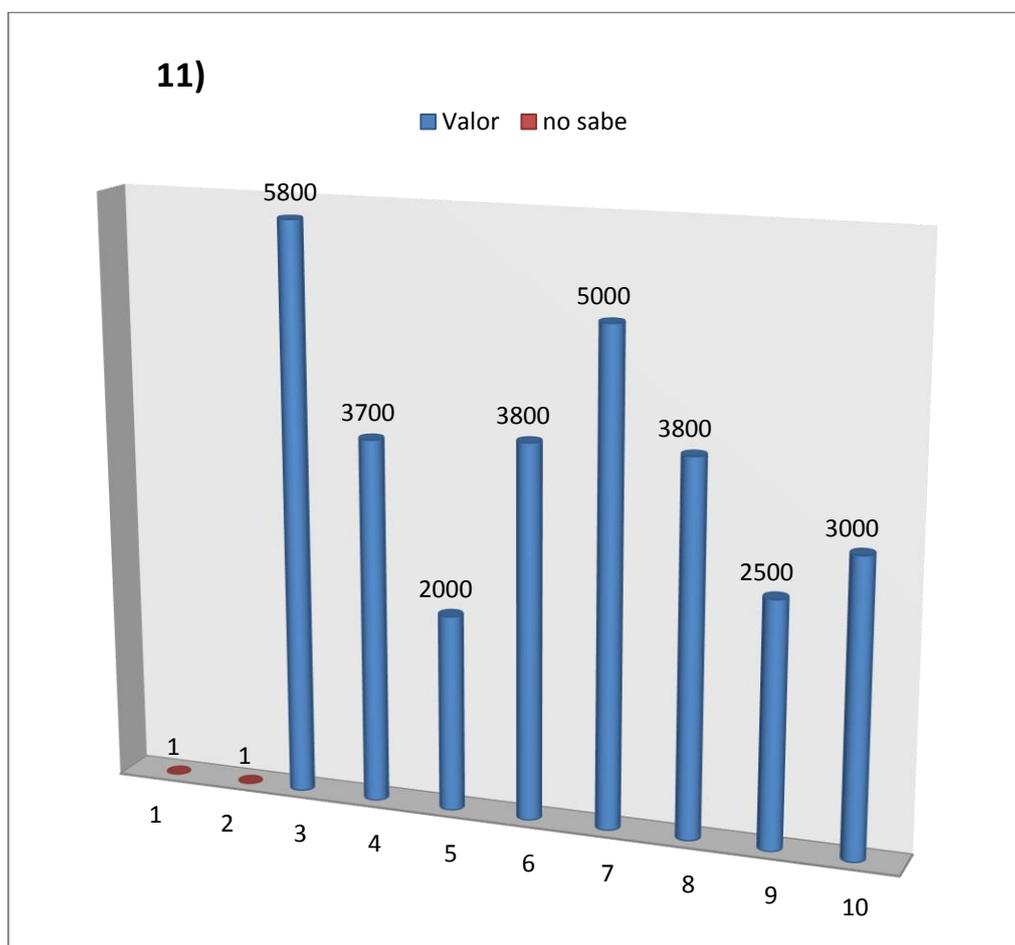
### Análisis

*La transformación de la sociedad y evolución de las leyes, deben actualizarse por eso un 90% está de acuerdo de reformar de la Ley que data del año 2000, a fin de mejorar la protección al consumidor; y, un 10% no sabe que puede reformarse la ley y beneficiar a los compradores de bienes inmuebles.*

A fin de considerar que la hipótesis del desequilibrio económico es real, se realizó una pregunta al comprador sobre el costo por gastos legales donde se incluye el pago de la plusvalía.

**Pregunta 11.- ¿Conoce usted cual fue el valor aproximado que canceló, o le financió su IFI (*institución Financiera*) en el préstamo hipotecario, por la adquisición de su vivienda?**

**Gráfico 11 ¿Conoce usted cual fue el valor aproximado que canceló, o le financió su IFI (Institución Financiera) en el préstamo hipotecario, por la adquisición de su vivienda?**



Cabe señalar que las preguntas denotaron el desconocimiento existente del concepto del impuesto a la plusvalía, ni a quien la Ley determina su pago, como sujeto pasivo, y que bajo una práctica comercial abusiva, se trasfiere el

pago al comprador de dicho valor mediante una cláusula, la cual no fue negociada, ni se le indicó al usuario o comprador de dicho bien, que el valor a pagar por su vivienda se incrementaría un porcentaje más del precio ofertado o indicado en el momento de la negociación.

Todas las preguntas realizadas, tienen un marco de generalidad en el cual podemos indicar que se ha cumplido con el método inductivo, que partiendo de un caso particular podemos verificar que se ha vuelto en un problema general el cual mediante reformas a la Ley Orgánica del Consumidor, respetando lo consagrado en la Constitución de la República del Ecuador, Código Civil, el Reglamento de Funcionamiento de Compañías que Realizan Actividad Inmobiliaria, y otras leyes podríamos tener equidad, inversión y desarrollo inmobiliario.

## **LIQUIDACIÓN DE VALORES POR GASTOS**

Con el fin de validar la información proporcionada por los usuarios, compradores, referente a los gastos pagados o financiados tomamos y transcribimos como muestra una Planilla de Liquidación de Gastos, emitido por Estudio Jurídico, para área gastos BIESS, de fecha 06 de septiembre de 2016.

Anexo 1

Liquidación de gastos legales emitida por el estudio jurídico dirigida al área de gastos BIESS

Tabla 11 Liquidación de gastos legales del estudio jurídico

Detalle y Valor de Gastos	Factura / Comprobante	Valor/Fact.
Derechos Notariales	5432	692,00
<b>Alcabalas, Plusvalía y Junta de Beneficencia</b>	6555	<b>2.241,50</b>
Honorarios profesionales y Administrativos	6556	228,00
Registro de la Propiedad	1657283	194,11
Honorarios Profesionales por Informe Avalúo solicitado por el IESS	16545	113,38
	15864	65,55
TOTAL		3.534,54

## Anexo 2

## Facturas de Notaría

Tabla 12 Liquidación de factura de notaría

Pago Derechos Notariales	692,00	003-004-000005432	410,44
		003-004-000005431	193,34
		003-004-000005171	88,22
Honorarios profesionales y Administrativos		6556	228,00

## Anexo 3

Liquidación de Impuesto y tasas por Transferencia de Dominio.

Cuadro adjunto se puede comparar los valores que constan en el detalle de los valores de las facturas emitidas por la transferencia de dominio que otorga: La Compañía, a favor de Comprador o usuario.

Tabla 13 Liquidación en factura de notaría

<b>Alcabala, Plusvalía y Junta de la Beneficencia</b>	<b>2.241,50</b>	1640547	<b>1.609,62</b>
		1640498	627,88
		1640551	2,00
		1640550	2,00

Como concepto básico los impuestos por transferencia se cancelan de la siguiente forma:

**El Impuesto de la Plusvalía lo debe pagar 100% el vendedor**

**El Impuesto de Alcabala lo debe pagar el 50% el Vendedor y 50% Comprador**

Anexo 4

Comprobantes de pago Municipal de Impuesto de Plusvalía y Alcabala, y tasa de trámite, donde consta que el pago lo realizó a nombre de la compañía (vendedora).

Anexo 5

Liquidación de gastos otorgada por el Banco del BIESS

Emitida en fecha 21 de septiembre de 2016.

Tabla 14 Liquidación de gastos otorgada por el Banco del BIESS

Detalle y Valor de Gastos		Factura / Comprobante	Valor/Fact.
Honorarios de elaboración del Mutuo	228,00	6556	228,00
Inscripción del Registro de la Propiedad	194,11	1657283	119,11
		1657285	25,00
		1657286	25,00
		1657284	25,00
Inspección Avalúo Avance de obra	65,55		
Pago Derechos Notariales	692,00	003-004-000005432	410,44
		003-004-000005431	193,34
		003-004-000005171	88,22
Pago Honorarios Avalúos	113,38	s001-001-000015645	113,38
<b>Pago Municipal Alcabala</b>	<b>2.241,50</b>	1640547	<b>1.609,62</b>
		1640498	627,88
		1640551	2,00
		1640550	2,00
<b>Valor Total</b>	<b>3.534,54</b>		

## Liquidación Bancaria

En la cual consta el Monto Financiado de USD\$37.805.92, de lo cual se debita el valor total de gastos por USD\$ 3,534.54, valor donde va incluido el pago de la Plusvalía asumido por el cliente, da como valor desembolsado USD\$34.271.38.

## Anexo 6

Simulación de préstamo, tabla de Amortización Bancaria.

Para entender mejor, se aplicó en una tabla de amortización el valor financiado por gastos legales, el resultado del interés financiado es de USD\$2.121.01 en 12 años a una tasa del 8.52%. Total a pagar USD\$5.655.55; si se aplicaría la cláusula abusiva el valor a cancelar y financiar el resultado del interés financiado es de USD\$966.72 en 12 años a una tasa del 8.52%. total a pagar USD\$2.577.70; la diferencia en 12 años que causa un desequilibrio en la economía familiar es de USD\$3.077.85, dado que la plusvalía que debería ser asumida por el vendedor en un 100% y la alcabala es 50% el comprador y 50% el vendedor, en la práctica se la traslada al comprador.

## CAPITULO IV

### 4.1 PROPUESTA INVESTIGATIVA

En el desarrollo de la sistematización de los procesos en los cuales el Derecho ha ido avanzando conforme a los cambios que ha sufrido la sociedad, dando pasos acelerados donde la optimización de tiempo es vital en los negocios, generando la proliferación de los contratos de adhesión, esta forma de contratación ha dado lugar a la contratación de consumo, este a su vez al incremento del comercio, donde sin lugar a dudas los efectos legales que derivan de esta clase de contratos resultan insuficientes, es allí donde podemos indicar que el Derecho del Consumidor es una disciplina única, especializada y con cierta autonomía, la cual no podríamos ubicar en Derecho Civil, Derecho Privado ni Derecho Comercial, sino que está formada por características especiales, por lo tanto el Derecho del Consumidor está formado por normas, instituciones y principios consagrados en el ordenamiento jurídico de los estados a favor de los consumidores, para garantizar un equilibrio entre el proveedor, empresario y los consumidores o usuarios.

En la presente tesis si bien no ha existido un pronunciamiento jurisprudencial al tema, se propone lograr cambios significativos en el derecho que tienen los consumidores de bienes inmuebles, en ese sentido se ha tomado en consideración la experiencia acaecida en España, donde se han pronunciado jueces a favor de la devolución de los valores que realmente y legalmente corresponde al profesional es decir la constructora o la financiera; entre la propuesta que se plantea es buscar que los jueces puedan declarar como cláusula abusiva, la cláusula gastos, de los contratos de adhesión, así como

también la reforma del Código Orgánico de Defensa al Consumidor, a fin de que valla conforme con la institución del derecho civil ecuatoriano y otras normas, así como el desarrollo en materia de derechos que han tenido países como los citados en esta tesis.

## 4.2 DESARROLLO DE PROPUESTA INVESTIGATIVA

Para aclarar la problemática presentada en la presente tesis, debemos conocer y empezar a segregar lo fundamental. Cuando decimos que vamos a realizar un contrato, sea este con una persona natural o jurídica, debemos saber que para llegar a la obligación determinada en dicho acto, debe existir la voluntad de las partes, es primordial que en cualquier tipo de acto, como es un contrato, sea esa voluntad, la que configure dicho acto, así lo señala el Código Civil en su Artículo número **1453**, que dice: *“Las **obligaciones** nacen, ya del concurso real de las **voluntades** de dos o más personas, como en los **contratos** o **convenciones**; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.*<sup>19</sup> (Civil)

Como se puede apreciar en el artículo citado, podemos tener claro que las obligaciones nacen de la voluntad de las personas, la misma que se puede exteriorizar y que dirige la creación, extinción o modificación de los actos jurídicos, como debe manifestarse en el contrato, por lo tanto la voluntad de las partes saca a relucir un determinado contenido.

---

<sup>19</sup> Código Civil, de las Obligaciones y de los Contratos

A fin de llegar a una acepción más clara debemos también analizar el término **obligación**, *“El término obligación proviene del latín "obligatio", que es una variante de "obligare". Esta palabra a su vez se deriva de dos vocablos: 1) Ob, que significa alrededor y 2) ligare, que debe entenderse como ligamen, atadura. Este segundo vocablo precisa con toda cabalidad el concepto fundamental, porque la obligación consiste en un sometimiento del deudor, en una restricción o limitación de su actividad.”*<sup>20</sup> (Ospina, 2016)

*La etimología de la palabra obligación proviene del latín obligare, que significa atar, amarrar, ligar; y puede ser definida como el vínculo jurídico que se da entre dos o más partes y que tienen por objeto dar, hacer o no hacer algo.* (Ospina, 2016)

En Derecho Romano Justiniano, en sus Instituciones, define a las obligaciones como: *“Obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura, es decir, la Obligación, es un vínculo jurídico que nos constriñe en la necesidad de pagar alguna cosa, esto conforme a las leyes de nuestra ciudad.”*<sup>21</sup> (Fernando).

Cuando hablamos del consentimiento en los contratos, debemos separar tres premisas, así lo señaló el jurista español **MALUQUER DE MONTES BERNET**, **a) La voluntad interna e individual de cada contratante, en la que puede valorarse el simple querer y el propósito empírico que la guía; b) La declaración que el contratante emite y a través de la cual su voluntad es conocida, tanto por el otro contratante como por las demás personas; c) Lo que puede llamarse la voluntad o intención común, es decir aquella zona donde las dos declaraciones**

<sup>20</sup> Luis Manuel Ospina, <https://prezi.com/i-z4wveqrcne/etimologia-del-termino-obligacion/>

<sup>21</sup> Luis Fernando, [www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/tribunalm/biblioteca/luisfernando/conceptoobligacion.htm](http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/tribunalm/biblioteca/luisfernando/conceptoobligacion.htm)

*(o más declaraciones) coinciden, pues es evidente que el contrato supone esa zona de coincidencia. Si las declaraciones no se cruzasen habría disenso o desacuerdo, pero no contrato.*<sup>22</sup> (Maluquer de Montes)

Como ya hemos mencionado, en la celebración de un acto o contrato, debe haber voluntad, que es el motor principal de dicho acto, en los contratos la voluntad se llama consentimiento, elemento principal que está formado de dos voluntades que acuerdan, y para que esto surta efecto, deben existir dos declaraciones unilaterales, una la propuesta, y otra la aceptación, llegado el momento en el cual se logra un acuerdo empieza y surge el consentimiento de las partes, es decir se produce nace el contrato, así como sus efectos legales contemplados en dicho instrumento, ya que antes, sin el consentimiento de las partes no hay obligación, ni contrato.

Podemos señalar como elementos subjetivos del consentimiento:

a) la voluntad del acto. b) Manifestación y voluntad. C) El disenso.

Estos elementos tienen su validez principal, para que el consentimiento sea aprobado en forma correcta el cual sirve como medida para establecer la seguridad jurídica del acto, que realizan las personas al crear derechos y obligaciones.

Ya que hemos detallado en diferentes aspectos, la definición de obligación y voluntad, tenemos que traer a colación otro aspecto de la obligación, que es la buena fe, en el Código Civil en el Artículo número **1562** Señala “*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*

---

<sup>22</sup> Juan Carlos Maluquer de Montes, El negocio jurídico

*naturaleza de la obligación, o que, por la ley o la costumbre, pertenece a ella*<sup>23</sup>  
(Civil).

En Derecho, la obligación, la voluntad y la buena fe en los contratos, juegan un papel preponderante, dado que en ellas se basa el hacer o no hacer algo que depende de nosotros, dado que la falta de esa voluntad, y buena fe, no obligaría a las personas, y estos aspectos causan muchos los efectos en el hacer o no hacer algo.

Una vez que tenemos claro que las obligaciones nacen de la voluntad y buena fe de las personas, debemos ingresar a analizar que es un contrato, y así lo señala el Código Civil en su Artículo número 1454 que dice: *“Contrato o convención es un acto por el cual una parte se **obliga** para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”* (Civil); a esta acepción la podemos encontrar en varias definiciones.

La Real Academia de la Lengua, señala: (Del lat. contractus). *Es un Pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se **obligan** sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.*

Guillermo Cabanellas, en su diccionario jurídico, determina que contrato: *“Es el **acuerdo** de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico; y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de **obligaciones**”*.<sup>24</sup> (Torres)

Una vez que tenemos claras las diferentes acepciones y sabiendo que en un contrato debe haber la manifestación del consentimiento que es la voluntad y la

---

<sup>23</sup> Código Civil, Libro IV, De las Obligaciones en General y de los Contratos.

<sup>24</sup> Diccionario Jurídico, Guillermo Cabanellas.

buena fe de las partes, empecemos por analizar lo que es un contrato de adhesión.

*Los contratos de Adhesión nacen a partir de la necesidad de facilitar las relaciones comerciales entre las personas. Son contratos en los cuales no discuten su contenido, ya que una de ellas impone las condiciones contractuales y la otra se adhiere a éstas. Es por ello que un importante sector de la doctrina pone en duda la existencia de un verdadero consentimiento de la parte que se adhiere. En todo caso, los contratos de adhesión son cada vez más utilizados por su utilidad. (Vivanco, 2005)*

*Es importante aclarar que los contratos de adhesión no son un tipo independiente de contrato, sino que constituyen una forma que puede tener un contrato determinado. Es decir, los contratos de adhesión no tienen un contenido determinado como la compraventa o el contrato de arrendamiento, sino que imponen una forma a cualquier tipo de contrato. Así, un contrato de arrendamiento o de compraventa puede ser un contrato de adhesión. En la práctica, los contratos de adhesión son usuales en la contratación de tarjetas de créditos, telefonía móvil, televisión por suscripción, seguros, y diversas actividades bancarias. (Vivanco, 2005). Podemos añadir a este señalamiento que se ha extendido a inmobiliarias.*

Bajo el esquema presentado por el abogado Clemente José Vivanco, nos da una clara perspectiva de que los contratos de adhesión, nacen de la necesidad de los negocios, de la necesidad de colocar ventas, inversiones, sin considerar lo que pudiera esperar en un contrato el otra parte del negocio, el que mueve la economía como es el consumidor, ya que en este tipo de contrato se puede sentir el desequilibrio que tiene el comprador o consumidor de buena fe, ante

las cláusulas que se han impuesto en dicho contrato que de no aceptarlo el comprador, podríamos entrar en otro tema como es del monopolio.

El tratadista Francés Raymond Saleilles amplía la definición de contrato de adhesión, de la siguiente forma:

*“Se refiere a aquel negocio en cuya celebración las cláusulas previamente determinadas por una de las partes no admiten ser discutidas por la otra, que no tiene la posibilidad de introducir modificaciones; si no quiere aceptarlas debe abstenerse de celebrar el contrato, pues la propias circunstancias y las características de éste impiden cualquier negociación”.*<sup>25</sup> (Saleilles)

Nos damos cuenta que en las dos acepciones coinciden que son cláusulas predeterminadas por el vendedor, es decir existe el desequilibrio en la balanza económica.

El Código Orgánico de Defensa del Consumidor en su artículo 2 Definiciones, señala que contratos de Adhesión, *“Es aquel cuyas cláusulas han sido establecidas unilateralmente por el proveedor a través de contratos impresos o en formularios sin que el consumidor, para celebrarlo, haya discutido su contenido”.* (El Congreso Nacional - Ecuador, 2000).

Si tomamos en cuenta todas estas premisas, donde vemos que los contratos de adhesión en materia inmobiliaria son recurrentes, en el cual la voluntad de una de las partes no se considera, y sobrepone la voluntad de la parte más fuerte ante la débil, causando el desequilibrio económico, dado que no fueron negociadas las cláusulas del contrato, y vulnerando lo estipulado en el numeral 9 del artículo 43 de la Ley Orgánica de Defensa al Consumidor, el cual se

---

<sup>25</sup> Raymond Saleilles, fue reconocido e influyente jurista francés.

presenta muy amplio, como ya hemos indicado necesitaría la determinación de un Juez para limitar la vulneración y proteger los derechos al consumidor, en este caso al comprador de bienes inmuebles, sin esta determinación y declaración del Juez el contrato de adhesión no podría ser nulo, dado que se necesitaría de una sentencia judicial para tal efecto.

En el sector financiero ecuatoriano la Junta bancaria en fecha 26 de agosto de 2010, ya se pronunció referente a las cláusulas abusivas, esto a fin de velar la equidad y el equilibrio entre los usuarios y las Instituciones del sector financiero, emitiendo la resolución JB-2010-1782, la misma que en su artículo 20 señala *que los términos utilizados se deberán entender de la siguiente manera; en el apartado 20.8 ya nos da una descripción y cataloga como tal las cláusulas “abusivas” de la misma manera que hemos desarrollado nuestra teoría, que la obligación nace del acuerdo, de la voluntad y buena fe de las partes, de no haber estos presupuestos nos encontramos en un acto que debería declararse nulo.*

Otro punto importante, que nos obliga a analizar y que soporta nuestra teoría, de las cláusulas abusivas en que los contratos firmados en la compraventa, promesa de compraventa, o convenio de reservación, realizadas bajo el contrato de adhesión en la adquisición de bien inmueble, en los cuales como hemos visto no guardan el principio de buena fe, ni la voluntad de una de las partes como es el comprador; es lo referente a lo indicado al final del inciso segundo del artículo 558 del COOTAD, que señala: “*No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien pagó el impuesto **hubiere aceptado contractualmente** esa obligación*”. (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2011). Al utilizar la palabra

“aceptar”, requerimos la definición del diccionario de la real academia española que nos dice su definición: *1 Recibir **voluntariamente** o sin oposición lo que se da, ofrece o encarga. 2 Aprobar, dar por bueno, acceder a algo.* (Española, 2014).

El diccionario jurídico de Guillermo Cabanellas da su definición de *Aceptación*: *La manifestación del **consentimiento** concorde, como productor de creeros jurídicos, constituye el acto de **aceptación**, que consiste en admitir la proposición hecha o el encargo conferido. **Por la aceptación se manifiesta el consentimiento, y éste es uno de los requisitos exigidos para la existencia del contrato.*** (Torres). Por lo tanto volvemos al inicio, que el acto de contrato de adhesión, llevado a cabo sin la voluntad de aceptar, sin consentimiento de las partes y la buena fe de las mismas, invalidarían dicho acto, lo cual debería ser nulo, pero para que esta nulidad surta su efecto debería ser declarada por un Juez.

## CONCLUSIONES

En el trabajo presentado pudimos aprender y ver, el desarrollo que en materia de derechos a los consumidores y usuarios tienen los diferentes países, tanto de la región de América del Sur, como de Europa, varios países han luchado en la institucionalización de los derechos y han aprobado leyes, garantizado el derecho que tienen los consumidores al momento de la celebración de un contrato y contratos de adhesión, calificando de cláusulas “abusivas” los contratos que disminuyen, o desequilibran al comprador contra el vendedor, de igual forma hemos aprendido que es necesario, para que exista mayor inversión es decir, desarrollo económico, cumplir con lo ya escrito, respetar las leyes y reglamentos establecidos no es necesario vulnerar y menoscabar estos derechos, con el poder económico de las promotoras, inmobiliarias y financieras. Tomando como referente la jurisprudencia española podemos, en derecho comparado tener similitudes de acciones que puedan servir para mejorar la situación de los compradores de bienes inmuebles.

De la misma manera en base a los cambios determinados en la legislación de los países consultados, tal es el caso España, donde la legislación propone diferentes conceptos así lo señala en su tesis *“Las Cláusulas Contractuales no negociadas ante la propuesta directiva sobre derechos de los consumidores”* (Fidlago, 2010) por Marta Carballo que señala que existen tres tipos de cláusulas abusivas como son las abusivas en cualquier circunstancia, las presuntivas, y las que lesionan la parte contractual, donde se puede observar el desequilibrio entre las partes.

## RECOMENDACIONES

Con todas esas premisas difundidas en este trabajo se propone elevar a consulta de la Asamblea Nacional, a fin de que se elabore una reforma a nuestra Ley Orgánica de Defensa de Consumidores, la misma que no guarda congruencia con la actualidad que se vive, igualmente no tiene la trascendencia necesaria en la protección de los derechos de consumidores en el momento de la adquisición de bienes inmuebles y de esta manera pueda existir ese tan anhelado equilibrio económico.

Del mismo modo se recomienda una activa participación de los entes que de una u otra forma son parte de la configuración de los contratos como son los notarios, entre las funciones de estos se encuentra dar fe pública, de que las partes conozcan, entiendan y consientan con lo que se obligan, es decir se considera necesario que a más de la reforma legal que se pueda proponer a la asamblea bajo un proyecto, todos puedan participar de buen forma a favor de la defensa de los derechos de los consumidores y se pueda revertir el efecto de las cláusulas abusivas en la adquisición de bienes inmuebles, y que se actúe antes de la elaboración del contrato en la notaría o a falta de esta que sea determinada la nulidad absoluta, por considerarse objeto ilícito una norma expresamente prohibitiva en los contratos y contratos de adhesión, en la compraventa de bienes inmuebles.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Armijos Olalla, J. F. (2016). *Creación de una agencia de protección al consumidor, encargada de controlar y sancionar a las empresas que vulneren los derechos de los consumidores*. Universidad Central , Quito.
- Bancaria, J. (26 de agosto de 2010). [www.sbs.gob.ec](http://www.sbs.gob.ec).
- Carvana, D. G. (2017). *Cláusula suelo, gastos de hipoteca e impuestos de Actos Jurídicos Documentales*. Obtenido de youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=C4JtB54llk>
- Civil, C. (s.f.). *De Las Obligaciones en General y de los Contratos*.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. (2011). Quito: V&M Gráficas.
- Congreso de Colombia. (2011). *Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones*. Bogotá, Colombia.
- Constitucion de la Republica del Ecuador*. (2008). Quito.
- Díaz Ribes, S. (s.f.). Posible nulidad de la cláusula de pago de la plusvalía por los contratos de compraventa. Obtenido de <http://www.bufetediaz.com/index.php/es/colaboraciones-y-publicaciones>
- El Congreso de la República del Perú. (s.f.). *Código de Protección y Defensa del Consumidor*. Perú.
- El Congreso Nacional - Ecuador. (2000). *Ley Orgánica de Defensa del Consumidor*. Ecuador.
- Española, R. A. (2014). *Diccionario de la lengua española - Edición de Tricentenario*. Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=0NYmQ7a>
- Fernando, L. (s.f.). *Poder Judicial Michoacan*. Obtenido de [www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/tribunalm/biblioteca/luisfernando/conceptoobligacion.htm](http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/tribunalm/biblioteca/luisfernando/conceptoobligacion.htm)
- Fidlago, M. C. (2010). [http://www.indret.com/pdf/698\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/698_es.pdf). Obtenido de [http://www.indret.com/pdf/698\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/698_es.pdf)
- M. J. (s.f.). *wikipedia.org*. (G. Labra, Editor) Obtenido de [https://es.wikipedia.org/wiki/Razonamiento\\_inductivo](https://es.wikipedia.org/wiki/Razonamiento_inductivo)

Maluquer de Montes, C. J. (s.f.). *Academia. edu*. Obtenido de

<http://www.academia.edu/16965860/El-negocio-jurc3addico>

Ospina, L. M. (2016). *Etimología del término Obligación*. Obtenido de [https://www/prezi.com/i-](https://www.prezi.com/i-z4wveqrcne/etimologia-del-termino-obligacion/)

[z4wveqrcne/etimologia-del-termino-obligacion/](https://www.prezi.com/i-z4wveqrcne/etimologia-del-termino-obligacion/)

Saleilles, R. (s.f.).

Superintendencia de Compañías, V. y. (s.f.). Obtenido de

<http://portal.supercias.gob.ec/wps/portal/Inicio/Inicio/SectorSocietario/Normativa/Resoluciones>

Superintendencia de Compañías, V. y. (s.f.). Obtenido de

<http://portal.supercias.gob.ec/wps/portal/Inicio/Inicio/SectorSocietario/Normativa/Resoluciones>

Torres, G. C. (s.f.). *Diccionario Jurídico Elemental* . Obtenido de

<https://es.scribd.com/doc/27671641/Diccionario-Juridico-de-Guillermo-cabanellas-de-Torres>

Vivanco, C. J. (2005). Los contratos de adhesión. *Judicial derechoecuador.com*.

# ANEXOS

## Anexo 1 Planilla de liquidación de gastos legales de estudio Jurídico

98,017

ALCALA

140001

### PLANILLA DE LIQUIDACION DE GASTOS

Guayaquil 06 / Septiembre / 2016

Rep. No. 578 – LA JOYA

Señores  
**AREA DE GASTOS BIESS**  
**BIESS – GUAYAQUIL**

Presente.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, hago llegar a ustedes Dos Testimonios de la Escritura de Compraventa e Hipoteca, Contrato de Mutuo o Préstamos y todos los gastos efectuados en el trámite del afiliado [REDACTED] con cedula [REDACTED] perteneciente al NIP 606174.

DETALLE PAGO	Factura No.	Valor
Derechos Notariales	000005432	\$ 692,00
Alcabalas, Plusvalía y Junta de la Beneficencia	0006555	\$ 2.241,50
Honorarios Profesionales y Administrativos	0006556	\$ 228,00
Registro de la Propiedad	001657283	\$ 194,11
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 3.355,61</b>

# 15864  
 # 15864

113,38  
 65,55

Observaciones:

3534,54

Atentamente,

  
 Elaborado por:  
 Mirian Suarez Peña.

**LIQUIDADO**

16/09/2016

## Anexo 2 Facturas de notaría por gastos legales

**NOTARÍA XXXVII GUAYAQUIL**  
NOTARIA TRIGESIMA SEPTIMA - GUAYAS - GUAYAQUIL

**WENDY MARÍA VERA RÍOS**  
**Dir Matriz:** AVENIDA QUITO 806 Y AVENIDA 9 DE OCTUBRE  
OFICINAS 1-2-3-7. EDIFICIO INDIAUTO MEZANINE.  
**Dir Sucursal:**  
**Contribuyente Especial No:**  
**Obligado a llevar Contabilidad:** NO

**R.U.C.:** 0917856650001  
**FACTURA** **COD. 198**  
**No:** 003-004-000005432  
**Número de Autorización:**  
1708201610402809178566500019740964881  
**Fecha y Hora de Autorización:** 17/08/2016 10:40:26  
**Ambiente:** PRODUCCIÓN  
**Emisión:** EMISIÓN NORMAL

**Razón Social / Nombres y Apellidos:** [REDACTED] **RUC / CI:** 0903835304  
**Fecha de Emisión:** 17/08/2016 **Guía de Remisión:**

Cod. Principal	Cod. Auxiliar	Cant.	Descripción	Detalle Adicional	Precio Unitario	Desc.	Precio Total
		1,00	CANCELACIONES DE HIPOTECA	:	73.20	0.00	73.20
		1,00	ACTOS, CONTRATOS, CONVENIOS, ACUERDOS, DILIGENCIAS DE CUANTÍA DETERMINADA QUE NO SE ENCUENTREN EN EL CATÁLOGO	:	54.90	0.00	54.90
		1,00	TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON HIPOTECA EN LAS QUE INTERVENGA EL BIESS CON SUS AFILIADOS Y JUBILADOS	:	137.25	0.00	137.25
		1,00	(51) CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA A PETICIÓN DE PARTE	:	63.75	0.00	63.75
		1,00	PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO EN ESCRITURAS DE VIVIENDA CON FINALIDAD SOCIAL	:	30.01	0.00	30.01
		1,00	(2) CONSULTA DATOS BIOMETRICOS SISTEMA NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN CIUDADANA - REGISTRO CIVIL (P)	:	0.60	0.00	0.60
		1,00	(3) CONSULTA DATOS REGISTRALES SISTEMA NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN CIUDADANA - REGISTRO CIVIL (P)	:	0.45	0.00	0.45

**Información Adicional:**  
CELULAR: 093986604  
NÚMERO DE LIBRO: 20160901037P08235  
TELÉFONO: 2073815  
Email Cliente: contacto@jzmin.84@gmail.com  
Matrizador: KATIUSKA VANESSA BARAHONA RAMIREZ

<b>Subtotal 12%:</b>	359.11
<b>Subtotal 0%:</b>	1.05
<b>Subtotal No sujeto de IVA:</b>	0.00
<b>SUBTOTAL SIN IMPUESTOS:</b>	360.16
<b>Descuento:</b>	0.00
<b>ICE:</b>	0.00
<b>IVA 12%:</b>	50.28
<b>Propina:</b>	0.00
<b>VALOR TOTAL:</b>	410.44

Forma de Pago	Valor	Plazo	Tiempo
CHEQUE PROPIO	410,44	30	DIAS

\$ 692<sup>50</sup>

COD 198



**ALCALÁ**  
• ESTUDIO JURIDICO •

**ALCALÁ  
ESTUDIO JURIDICO S.A.  
ALESJU**

R.U.C. 0992854197001  
Dir.: Av. Quito 806 y 9 de Octubre  
Edificio Induauto Noveno Piso Ofic. 901  
Telf.: 04-6000499 / 0985999503  
Guayaquil / Ecuador

**FACTURA**

AUT. S.R.I. # 1119149868  
FECHA DE AUTORIZACIÓN 18/ JULIO 2016  
DOCUMENTO CATEGORIZADO: NO  
N° 001- 001-00  
**0006555**

Cliente: [REDACTED] C.I.T.: 0903833304 Fecha: 26 Jul 2016  
Direccion: VILLA ESPAÑA MZ 2331 V3 Telf.: 0959251590

DESCRIPCION	VALOR TOTAL	
<b>COD. 198</b>		
REPOSICION DE GASTOS DE TRAMITES NIP 605174		
Pago de impuesto a la Utilidad	1.611.82	
Pago Municipio	629.69	
Pago Junta de Beneficencia	0.00	
Taxes	0.00	
SON: DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN 50/100 Dólares		
SUBTOTAL	2.241.50	
IVA 0%	2.241.50	
IVA 14%	0.00	
TOTAL	\$2.241.50	
 _____ RECIBIDO POR	 _____ REVISADO POR	_____ RECIBI CONFORME

## Anexo 3 Liquidación Municipal de Alcabala y Plusvalía

ADRIANA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

DÍA	MES	AÑO
22	7	2016

### LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS Y TASAS POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Sr(s)

VIGENCIA : 6 MESES

Tesorería Municipal

DETALLE DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO	
Otorga:	DISMEDSA CIA LTDA Y CIA COLDER ENTERPRISES S.A
A favor:	YANCE CAMPOS MARIA ISABEL ✓
Tipo de transferencia:	COMPRA VENTA
Ubicación del Inmueble:	URBANIZACION GEMA DE LA JOYA ✓
Código Catastral:	9-12-1-13-37-23 ✓
Avaluo Contractual:	48.261,37 ✓
Avaluo Comercial:	46.058,35 ✓
Otorgamiento Anterior:	noviembre 17, 2010
Liquidación Actual:	2016

PLUSVALIA		Plusvalía N° A-0501
Valor del Inmueble	\$	48.261,37
(-) Costo de Adquisición	\$	-
Diferencia Bruta	\$	48.261,37
(-) Mejoras	\$	23.819,80
(-) Contr. Esp. Mejoras	\$	-
(-) Mejoras Infraestructura Privada	\$	-
Diferencia Neta	\$	24.441,57
(-) Rebajas	20,00% \$	4.888,31
(-) Fase de Desvalorización	17,68% \$	3.457,02
Utilidad Imponible	\$	16.096,24
Porcentaje de Utilidad	10,00% \$	1.609,62
Intereses	\$	-
Tasa de Trámite	\$	2,00
Total Plusvalía	\$	<b>1.611,62</b>

ALCABALA		TASA DE CATASTRO		
Alcabala N°.	29849 \$	627,88	No. Liquidación	-
Tasa de Trámite	\$	2,00	Cant. Predios	0
Subtotal	\$	<b>629,88</b>	Tasa de Trámite	\$
Intereses	\$	-	Valor del Catastro	\$
TOTAL ALCABALA	\$	<b>629,88</b>	TOTAL	\$
<b>TOTAL TRIBUTOS</b>		<b>\$ 2.241,50</b>		

Observación:

-

Declarado por:	Revisado por:
DANIELA OJEDA	
NOTARIO	DPTO. COMPROBACIÓN Y RENTAS

De realizar modificaciones a los documentos presentados como habilitantes de liquidación, es obligación del interesado solicitar la actualización de la misma; de no hacerlo deberá pagar nuevamente los tributos y solicitar nota de crédito por el pago indebido.

## Anexo 4 Comprobante Municipal de pago de Impuesto Plusvalía


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**Municipalidad del Cantón**  
**DAULE**

Padre Aguirre 703 y Sucre (esquina)  
 Telf. 042796668 Fax: 042795134

**CONTRIBUYENTE ESPECIAL**  
**RESOLUCIÓN No. 972**  
**DEL 15/NOV/2002**

**COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA**  
 Viernes, Julio 29 2016 3:46:40 PM

**RUC: 0960000490001**

MES	DÍA	AÑO	CAJA No.	No. Comprobante
JUL	29	2016	30	001640547

CONTRIBUYENTE	CEDULA-RUC-CODIGO CATASTRAL	CODIGO TRANSACC.
DISMEDSA CIA. LTDA Y CIA COLDER ENTERPRISES S.A		101

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	*****0.00
CHEQUES	****1,609.62
TARJ. CRED	*****0.00
NOTA. CRED	*****0.00
COMPENS.	*****0.00
<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>****1,609.62</b>

**IMPUESTOS RENTA Y GANANCIAS CA**  
**A LA VENTA PREDIOS URBANOS**  
**PLUSVALIA COMPRA VENTA DE PREDIOS URBANOS**

A FAVOR DE [REDACTED]  
 COMPRAVENTA  
 URBANIZACION GEMA DE LA JOYA  
 CODIGO 9-12-1-13-37-23  
 AVALUO CONTRACTUAL \$ 48.261.37  
 AVALUO COMERCIAL \$ 46.058.35

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE  
 DEPTO. TEBORERÍA

DIRECTOR FINANCIERO  
 TESORERO  
 JEFE DE RENTAS (e) FECHA

No. 1288845  
**Graciela Hidalgo P.**  
 CAJERA MUNICIPAL  
**CANCELADO**

### LIQUIDACIÓN DE GASTOS DE AVALÚO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Fecha Liquidación: 21 días del mes de SEPTIEMBRE del año 2016  
 Nombre del afiliado: [REDACTED]  
 Ciudad: Guayaquil  
 Tipo Solicitud: INDIVIDUAL  
 Tipo de Producto: Prestamos Hipotecarios BIESS

CÓDIGO	DETALLE DE GASTOS	VALOR
L25	HONORARIOS DE ELABORACIÓN DEL MUTUO	228.00 1
L29	INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	194.11 2
A06	INSPECCIÓN AVALUO AVANCE DE OBRA	65.55
L08	PAGO DERECHOS NOTARIALES	692.00 4
A01	PAGO HONORARIOS AVALUO	113.38 5
L03	PAGO MUNICIPIO ALCABALAS	2241.50 6
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$ 3534.54</b>

Estoy de acuerdo con la presente liquidación de gastos, una vez que he recibido y revisado los documentos y valores adjuntos que la respaldan.

YANCE CAMPOS MARIA ISABEL  
 C.I.: 0902935304

## Anexo 5 Liquidación de BIESS donde consta el valor de Gastos financiado

### LIQUIDACIÓN

Fecha: 21 días del mes de SEPTIEMBRE del año 2016

Nombre del afiliado: [REDACTED]

Estimado Afiliado: por la presente tenemos el agrado de confirmarle a Usted que se le ha concedido la siguiente operación:

Producto: [REDACTED]  
 Número de operación: 194971-00  
 Fecha concesión: 21 días del mes de SEPTIEMBRE del año 2016  
 Fecha de vencimiento: 30 días del mes de SEPTIEMBRE del año 2028  
 Plazo: 4392 días  
 Tipo Tabla: Método de cálculo francés  
 Cuota Normal: 436.40  
 Primera Cuota: 145.70  
 Periodicidad de pago: mensuales  
 Fecha inicio pago capital: 2016/10/31  
 Fecha inicio pago interés: 2016/10/31  
 Número de cuotas: 144  
 Tasa de interés: 8,20 % (Nominal)  
 Tasa efectiva: 8,52%  
 Tipo de tasa: REAJUSTABLE  
 Tasa de mora: 8.200000%  
 Monto financiado: 37805.92  
 Carga financiera: 25131.49  
 Suma total de cuotas: 62937.41  
 Monto líquido: 34125.68  
 Total desembolso: TREINTA y CUATRO MIL CIENTO VEINTE y CINCO con 68/100

<del>OTROS GASTOS</del>	VALOR
Gastos Adicionales	3534.54
Vida	145.70

## Anexo 6 Simulación de crédito por gastos legales

### TABLA DE AMORTIZACIÓN

#### Datos para el préstamo

Cliente:

Total Préstamo	<b>3.534,54</b>	dato a ingresar
Plazo (años)	12,00	dato a ingresar
Taza	<b>8,52%</b>	dato a ingresar
Nro. Pagos al año	12	dato a ingresar
Dividendo	<b>39,27</b>	<b>0,64</b>
Total pagado al final	<b>5.655,55</b>	
Total pagado x Interés	<b>2.121,01</b>	

Tabla de valor a cargo del consumidor sin el cargo de los impuestos.

### TABLA DE AMORTIZACIÓN

#### Datos para el préstamo

Cliente:

Total Préstamo	<b>1.610,98</b>	dato a ingresar
Plazo (años)	12,00	dato a ingresar
Taza	<b>8,52%</b>	dato a ingresar
Nro. Pagos al año	12	dato a ingresar
Dividendo	<b>17,90</b>	<b>0,64</b>
Total pagado al final	<b>2.577,70</b>	
Total pagado x Interés	<b>966,72</b>	

## Anexo 7 Minuta de escritura elaborada bajo cláusulas del contrato de adhesión

Señor Notario:

En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase incorporar una de Compraventa y Entrega de Obra que se celebra al tenor de las cláusulas y declaraciones siguientes:

**CLÁUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.-**

A) La compañía DISMEDSA CIA. LTDA. representada por su APODERADO ESPECIAL ECONOMISTA RAUL ARMANDO DIAZ TORRES RONQUILLO, parte en la que en adelante para los efectos de éste contrato se denominará como "LA PARTE VENDEDORA" y/o "LA PROMOTORA".

B) Comparece por otra parte LUIS ALEJANDRO MOLINA MORALES y GLADYS DEL ROSARIO MENDEZ NIVELÓ, por sus propios y personales derechos, parte a la que en adelante se podrá denominar como "LA PARTE COMPRADORA".

**CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES; HISTORIA DE DOMINIO.-**

A) La compañía DISMEDSA CIA. LTDA. es propietaria del solar que forma parte de la urbanización "OPALO" del proyecto urbanístico denominado CONJUNTO RESIDENCIAL "LA JOYA", a la altura del kilómetro catorce y medio aproximadamente, de la avenida León Febres-Cordero Rivadeneira, parroquia urbana satélite La Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas, el mismo que cuenta con las siguientes medidas y linderos:

Uno de dichos solares es el número 64 de la manzana "02". Los linderos y dimensiones del solar son:

**Solar 64 de la manzana 02:**

Por el Norte: CERRAMIENTO PERIMETRAL CON 7.5 m

Por el Sur: VIA PUBLICA CON 7.5 m

Por el Este: SOLAR 65 CON 21.92 m

Por el Oeste: SOLAR 63 CON 21.78 m

Área de Total: 163.87 m<sup>2</sup>

A) OBRAS CIVILES DE URBANIZACIÓN.- DISMEDSA CIA. LTDA. ejecutó en la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA JOYA, obras civiles de urbanización, tales como calles, áreas comunales, etcétera que constan en el plano urbanístico y en las memorias y especificaciones técnicas de la urbanización que "LA PARTE COMPRADORA" declara conocer, comprender y aceptar.

A. UNO).- FUSIÓN DE VEINTIÚN LOTES PARA FORMAR EL LOTE L J (263,5821 HAS) Y FRACCIONAMIENTO DEL ANTEDICHO LOTE L J PARA FORMAR LOS LOTES L J 1 (190,2327 HAS) Y L J 2 (73,3494 HAS).- Mediante escritura pública otorgada ante el Notario XXX del cantón Guayaquil doctor Piero Aycart Vincenzini el 19 de septiembre de 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Daule con el número 2382 del Registro de Propiedades y anotado bajo en número 5763 del Repertorio el 23 de septiembre de 2008, se realizó la fusión de 21 predios rústicos denominados: Lote de terreno identificado con el número 4B (superior) de la Hacienda La Candelaria (10,00 HAS); Lote de terreno denominado María de las Nieves, identificado con el número 2 (superior) de la Hacienda La Candelaria (35,90 HAS); Lote de terreno identificado con los números 1 y 2 (superior) de la Hacienda La Candelaria (70,80 HAS); Lote de terreno identificado con el número 2 (superior oeste al río) de la Hacienda La Candelaria (1,00 HAS); Lote de terreno identificado con el número 11 de la Hacienda La Candelaria (13,96 HAS); Lote de terreno identificado con el número 10 de la Hacienda La Candelaria (21,37 HAS); Lote de terreno identificado con el número 8B de la Hacienda La Candelaria (9,00 HAS); Lote de terreno identificado con el número 7B de la Hacienda La Candelaria (5,1621 HAS); Lote de terreno identificado con el número 6B de la Hacienda La Candelaria (16,50 HAS); Lote de terreno identificado con el número 5 de la Hacienda La Candelaria (9,22 HAS); Lote de terreno identificado con el número 4B (inferior) de la Hacienda La Candelaria (8,00 HAS); Lote de terreno identificado con el número 2B (inferior) de la Hacienda La Candelaria (9,70 HAS); Lote identificado con el número 1 (inferior) de la Hacienda La Candelaria (4,90 HAS); Lote de terreno denominado D2, identificado con el número 1 (inferior) de la Hacienda La Candelaria (1,04 has); Lote de terreno identificado con el número 8A (38,00 has); Lote de terreno identificado con el número 3F de la Hacienda La Candelaria (1,5 HAS); Lote de terreno identificado con el número 3G de la Hacienda La Candelaria (1,5 HAS); Lote de terreno identificado con el número 3I de la Hacienda La Candelaria (1,5 HAS); Lote de terreno identificado con el número 3J de la Hacienda La Candelaria (1,5 HAS); Lote de terreno identificado con el número 3K de la Hacienda La Candelaria (1,5 HAS); Lote de terreno identificado con el número 3L de la Hacienda La Candelaria (1,5 HAS), de propiedad de las compañías DISMEDSA S.A. y CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA para formar el lote L J (263,5821 HAS), este último afectado por una servidumbre de paso (0,0216 HAS) a favor del lote 3F. Además se realizó el fraccionamiento del antedicho lote L J (263,5821 HAS) en los lotes L J 1 (190,2327 HAS) y L J 2 (73,3494 HAS), correspondiéndole en la copropiedad de los antedichos lotes a DISMEDSA S.A. el 82,17% y a CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA el 17,83%. A. DOS) DIVISIÓN DEL LOTE L J 1 (190,2327 HAS) EN "L J 1A" (95,11635 HAS) Y LOTE "L J 1B" (95,11635 HAS).- Mediante escritura pública otorgada ante el Notario XXX del cantón Guayaquil doctor Piero Aycart Vincenzini el 21 de noviembre de 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Daule con el número 3119 del Registro de Propiedades y anotado bajo en número 7581 del Repertorio el 1 de diciembre del 2008, se realizó la división del lote L J 1 en dos nuevos lotes denominados: "L J 1A" con un área de NOVENTA Y CINCO HECTÁREAS ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONÉSIMAS DE HECTÁREA (95,11635); y, "L J 1B" con un área de NOVENTA Y CINCO HECTÁREAS ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONÉSIMAS DE HECTÁREA (95,11635). A. TRES) DIVISIÓN DEL LOTE "L J 1A" (95,11635 HAS) - DIVISIÓN DEL LOTE "L J 1B" (95,11635 HAS).- Mediante escritura pública otorgada ante el Notario XXX del cantón Guayaquil doctor Piero Aycart Vincenzini el 29 de noviembre de 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Daule con el número 4154 del Registro de Propiedades y anotado bajo el número 11196 del Repertorio el 6 de diciembre de 2010, se realizó la siguiente división: A. TRES. UNO) El lote "L J 1A" se dividió en: L J UNO - A UNO (L J 1 - A1) con un área de cero hectáreas punto ochocientos ochenta mil setecientos ochenta y siete mil milésimas de hectáreas (0.880787); L J UNO - A DOS (L J 1 - A2) con un área de siete hectáreas punto siete mil cuatrocientos sesenta y nueve diezmilésimas de hectárea (7.7469 HAS); L J UNO A TRES (L J 1 - A3) con un área de ocho hectáreas novecientos ochenta y cinco mil veintinueve mil milésimas de hectáreas (8.985021 HAS); L J UNO A CUATRO (L J 1 - A4) con un área de tres hectáreas setecientos noventa y siete mil seiscientos sesenta y ocho mil milésimas de hectáreas (3.797668 HAS); L J UNO A CINCO (L J 1 - A5) con un área de diez hectáreas ochocientos un mil cuatrocientos veinticinco mil milésimas de hectáreas (10.801425 HAS); L J UNO A SEIS (L J 1 - A6) con un área de once hectáreas treinta y cinco mil quinientos sesenta y ocho mil milésimas de hectáreas (11.035568 HAS); L J UNO A SIETE (L J 1 - A7) con un área de diez hectáreas setecientos diecinueve mil sesenta y dos mil milésimas de hectáreas (10.719062 HAS); L J UNO A OCHO (L J 1 - A8) con un área de diez hectáreas trescientos un mil ciento ochenta y cinco mil milésimas de hectáreas (10.301185 HAS); L J UNO A NUEVE (L J 1 - A9) con un área de ocho hectáreas novecientos ochenta y tres mil ochenta y siete mil milésimas de hectáreas (8.983087 HAS); L J UNO A DIEZ (L J 1 - A10) con un área de ocho hectáreas trescientos veintiocho mil trescientos treinta y cinco mil milésimas de hectáreas (8.328335 HAS); L J UNO A SALDO (L J 1 - A Saldo) con un área de trece hectáreas quinientos treinta y siete mil trescientos doce mil milésimas de hectáreas (13.537312 HAS); A. TRES. DOS) El lote L J UNO B (L J 1B) se dividió en: L J UNO - B UNO (L J 1 - B1) con un área de doce hectáreas punto doscientos veinticuatro mil ciento treinta y dos mil milésimas de hectáreas (12.224132 HAS); L J UNO - B DOS (L J 1 - B2) con un área de tres hectáreas punto cuatrocientos dieciséis mil quinientos setenta

y uno mil milésimas de hectáreas (3.416571 Has); LJ UNO – B TRIS (LJ1 – B3) con un área de tres hectáreas punto ciento cincuenta y cinco mil doscientos noventa y seis mil milésimas de hectáreas (3.155296 Has); LJ UNO – B CUATRO (LJ1 – B4) con un área de ocho hectáreas punto seiscientos treinta mil seiscientos noventa y cinco mil milésimas de hectáreas (8.630695 Has); LJ UNO – B CINCO (LJ1 – B5) con un área de catorce hectáreas punto seiscientos sesenta y un mil seiscientos treinta y ocho mil milésimas de hectáreas (14.761638 Has); LJ UNO – B SEIS (LJ1 – B6) con un área de una hectárea punto quinientos setenta y tres mil dos mil milésimas de hectáreas (1.573002 Has); LJ UNO – B SIETE (LJ1 – B7) con un área de ocho hectáreas punto cuatrocientos noventa y ocho mil doscientos ochenta y ocho mil milésimas de hectáreas (8.498288 Has); LJ UNO – B OCHO (LJ1 – B8) con un área de nueve hectáreas punto seiscientos veintidós mil cuarenta mil milésimas de hectáreas (9.622040 Has); LJ UNO – B NUEVE (LJ1 – B9) con un área de tres hectáreas punto ciento ochenta y cuatro mil doscientos cincuenta y nueve mil milésimas de hectáreas (3.184259 Has); LJ UNO – B DIEZ (LJ1 – B10) con un área de cero hectáreas punto seiscientos seis mil seiscientos veintinueve mil milésimas de hectáreas (0.606629 Has); LJ UNO – B ONCE (LJ1 – B11) con un área de cero hectáreas punto cuarenta y seis mil cuatrocientos dos mil milésimas de hectáreas (0.046402 Has); LJ UNO – B DOCE (LJ1 – B12) con un área de cero hectáreas punto setenta y cinco mil novecientos uno mil milésimas de hectáreas (0.075901 Has); LJ UNO B SALDO (LJ1 – B SALDO) con un área de veintinueve hectáreas punto trescientos veintidós mil cuatrocientos noventa y siete mil milésimas de hectárea (29.321497 Has. ); A.CUATRO).- Fusión de los lotes resultantes "LJ UNO B5" con el lote "LJ UNO B SALDO": EL LOTE LJ1 – B SALDO con un área de veintinueve hectáreas punto trescientos veintidós mil cuatrocientos noventa y siete mil milésimas de hectárea (29.321497), se fusionó con el lote LJ UNO – B CINCO (LJ1 – B5) con un área de catorce hectáreas punto seiscientos sesenta y un mil seiscientos treinta y ocho mil milésimas de hectáreas (14.761638 Has), formando el lote LJ UNO B el cual contó con un área de cuarenta y cuatro hectáreas punto ochenta y tres mil ciento treinta y cinco mil milésimas de hectáreas (44.083135 has), según consta de la escritura pública de fusión de dos lotes rústicos celebrada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Ab. Piero Aycaert Vincenzini el día 06 de diciembre del 2011 e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el día 21 de diciembre del 2011 bajo el no. 4626 del Registro y 11622 del Repertorio.

A.CINCO.- FRACCIONAMIENTO DEL NUEVO LOTE LJ UNO B.- EL NUEVO LOTE LJ UNO B fue fraccionado en tres nuevos lotes NUEVO LOTES LJ UNO B SALDO con un área de 41.534224 has o 415.342,24 m2, lote A, lote B y lote para vía (ACM), dicho fraccionamiento fue aprobado por el Alcalde de Daule, señor Pedro Salazar Barzola, mediante resolución No. GADIMCD-2013-040 el día 09 de abril del año 2013, dicha resolución junto con demás documentos fueron protocolizados por la Notaría Tercera del cantón Guayaquil, Ab. Rossana Chang de Molina el día 04 de febrero del 2014 e inscrita en el Registro de la Propiedad el día 06 de marzo del 2014 con el número 2014-618 del Repertorio y con el número 1316 del Registro de la Propiedad.

A.SEIS.- APROBACION DEL ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACIÓN OPALO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA JOYA.- El Departamento de Planificación de la Ilustre Municipalidad de Daule mediante informe #1456-DPM-011 de fecha 23 de junio del 2011, aprobó el Anteproyecto Urbanístico de la Urbanización "OPALO" del conjunto residencial "La Joya", el cual con otros documentos fueron protocolizados ante el Notario del cantón Samborombón, Ab. Fidel Insuaste Gómez el día 02 de agosto del 2012 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Daule con el número 3518 del Registro de Propiedades y anotado bajo el número 6180 del Repertorio el día 10 de octubre del 2012.

A.SIETE.- APROBACION DEL PROYECTO URBANISTICO Y AUTORIZACION DE VENTA DE SOLARES DE LA URBANIZACIÓN "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "La Joya".- El Alcalde del M.I. Municipio de Daule, señor Pedro Salazar Barzola, mediante resolución GADIMCD-2014-052 con fecha 08 de mayo del 2014, aprobó el proyecto urbanístico y autorizó la venta de lotes de la denominada urbanización OPALO del conjunto residencial La Joya, resolución que junto con otros documentos fueron protocolizados según consta de la escritura pública celebrada ante la Notaría Tercera del cantón Guayaquil, Ab. Rossana Chang de Molina el día 02 de junio del 2014 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Daule el día 24 de junio del 2014 con número de repertorio 2014-2579 y No. de inscripción 36.

B).- HISTORIA DE DOMINIO DE LOS VEINTIDÓS LOTES QUE SE FUSIONARON PARA FORMAR EL LOTE LJ (263,5821 HAS) Y FRACCIONAMIENTO DEL ANTEDICHO LOTE LJ PARA FORMAR LOS LOTES LJ 1 (190,2327 HAS) Y LJ 2 (73,3494 HAS).- B.UNO.- Lote de terreno identificado con el número Cuatro B (superior) de la Hacienda Candelaria, con un área de Diez Hectáreas. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A. las señoras Norma Margarita Pachay Lozano, Mercy Magali Pachay Martillo, Elizabeth Margarita Pachay Martillo, Cecilia Jacqueline Pachay Briones, Erika Leonor Pachay Morán y Francia Shirley Pachay Arreaga, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo González, el 20 de Septiembre del 2007 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 4890 del Repertorio el 23 de Octubre del 2007. B.DOS.- Lote de terreno denominado María de las Nieves, identificado con el número Dos (superior) de la Hacienda Candelaria, con un área de Treinta y cinco hectáreas noventa centésimas de hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hiciera a favor de DISMEDSA S.A. el señor Manuel Antonio Ronquillo Arias, celebrada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Dr. Piero Aycaert Vincenzini, el 09 de Agosto del 2006 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 2381 del Repertorio el 1 de Septiembre del 2006. B.TRES.- Lote de terreno identificado con los números Uno y Dos (superior) de la Hacienda Candelaria, un área de Setenta Hectáreas ochenta centésimas de Hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hiciera a favor de DISMEDSA S.A. el señor Manuel Antonio Ronquillo Arias, celebrada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Dr. Piero Aycaert Vincenzini, el 08 de Agosto del 2006 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 3052 del Repertorio el 25 de Octubre del 2006. B.CUATRO.- Lote de terreno identificado con el número Dos (superior oeste al río) de la Hacienda Candelaria, con un área de Una Hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hiciera a favor de DISMEDSA S.A. el señor Manuel Antonio Ronquillo Arias, celebrada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Dr. Piero Aycaert Vincenzini, el 19 de Octubre del 2006 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 3180 del Repertorio el 8 de Noviembre del 2006. B.CINCO.- Lote de terreno identificado con el número Once de la Hacienda Candelaria, con un área de Trece hectáreas noventa y seis centésimas de hectáreas. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A. los cónyuges José Roberto Huacón Morán y I Herminia Morán Ruiz, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo González, el 11 de Junio del 2007 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 3271 del Repertorio el 23 de Julio del 2007. B.SIETE.- Lote de terreno identificado con el número Diez de la Hacienda Candelaria, con un área de Veintiuno hectáreas treinta y siete centésimas de hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hiciera a favor de DISMEDSA S.A., los cónyuges Víctor Manuel Martillo Pachay y Reina Esther Correa Cedeño, celebrada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Dr. Piero Aycaert Vincenzini, el 3 de Agosto del 2006 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 2254 del Repertorio el 24 de Agosto del 2006. B.SIETE.- Lote de terreno identificado con el número Ocho B de la Hacienda Candelaria, con un área de Nueve hectáreas. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A. las señoras Norma Margarita Pachay Lozano, Mercy Magali Pachay Martillo, Elizabeth Margarita Pachay Martillo, Cecilia Jacqueline Pachay Briones, Erika Leonor Pachay Morán y Francia Shirley Pachay Arreaga, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo González, el 20 de Septiembre del 2007 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 4893 del Repertorio el 23 de Octubre del 2007. B.OCHO.- Lote de terreno identificado con el número Siete B de la Hacienda Candelaria, con un área de Cinco hectáreas mil seiscientos veintidós milésimas de hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A. los herederos de María Socorro Pachay Huacón, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo González, el 26 de Julio del 2007 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 5553 del Repertorio el 5 de Diciembre del 2007. B.NUEVE.- Lote de terreno identificado con el número SEIS B de la Hacienda Candelaria, con un área de Dieciséis hectáreas cincuenta centésimas de hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A. los

herederos de Lucía Pachay Huacón, celebrada ante el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquéz Ayala, el 29 de agosto del 2007 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 4892 del Repertorio el 23 de Octubre del 2007. B.DIEZ.- Lote de terreno identificado con el número Cinco de la Hacienda Candelaria, con un área de Nueve hectáreas veintidós centésimas de hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A. los cónyuges Bartolo Huacón Pachay y Alejandrina Huacón Pachay, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo Gonzáles, el 8 de Agosto del 2007 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 3993 del Repertorio el 4 de Septiembre del 2007. B.ONCE.- Lote de terreno identificado con el número Cuatro B (inferior) de la Hacienda Candelaria, con un área de Ocho hectáreas. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A., los herederos de Paubla Beatriz Huacón Rojas, celebrada ante el Notario Suplente Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Marcelo Briones Jiménez, el 27 de Agosto del 2007 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 4891 del Repertorio el 23 de Octubre del 2007. B.DOCE.- Lote de terreno identificado con el número Dos B (inferior) de la Hacienda Candelaria, con un área de Nueve hectáreas setenta centésimas de hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A. los herederos de Juan Esteban Pachay Huacón, celebrada ante el Notario Suplente Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Marcelo Briones Jiménez, el 27 de Agosto del 2007 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 4895 del Repertorio el 23 de Octubre del 2007. B.TRECE.- Lote de terreno identificado con el número Uno (inferior) de la Hacienda Candelaria, con un área de Cuatro hectáreas novecientos veintiocho mil trescientos cincuenta y nueve milonésimas de hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A., el señor Inocente Huacón Pachay, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo Gonzáles, el 22 de Septiembre del 2006 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 3160 del Repertorio el 6 de Noviembre del 2006. B.CATORCE.- Lote de terreno denominado D2, identificado con el número Uno (inferior) de la Hacienda Candelaria, con un área de Una hectárea cuatro centésimas de hectárea. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron a favor de DISMEDSA S.A., el señor Inocente Huacón Pachay, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo Gonzáles, el 18 de Enero del 2008 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 955 del Repertorio el 29 de Febrero del 2008. B. QUINCE.- Lote de terreno identificado con el número Ocho A, con un área de Treinta y ocho hectáreas. Adquirido mediante escritura de Adjudicación de lotes que hicieron la Agencia de Garantías de Depósito (AGD) a favor de la compañía Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa, celebrada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 23 de Septiembre del 2005 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 1968 del Repertorio el 27 de Septiembre del 2005. B.DIECISEIS.- Lote de terreno identificado con el número Tres I' de la Hacienda Candelaria, con un área de Uno punto cinco hectáreas. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron el señor Libio Guillermo Arias Pachay a favor de la compañía Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo Gonzáles, el 6 de Junio del 2008 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 3416 del Repertorio el 26 de Junio del 2008. B.DIECISIETE.- Lote de terreno identificado con el número Tres G de la Hacienda Candelaria, con un área de Uno punto cinco hectáreas. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron el señor Sergio Enrique Arias Pachay a favor de la compañía Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo Gonzáles, el 6 de Junio del 2008 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 3416 del Repertorio el 26 de Junio del 2008. B.DIECIOCHO.- Lote de terreno identificado con el número Tres I de la Hacienda Candelaria, con un área de Uno punto cinco hectáreas. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron el señor Olmedo Amando Arias Pachay a favor de la compañía Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo Gonzáles, el 6 de Junio del 2008 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 3416 del Repertorio el 26 de Junio del 2008. B.DIECINUEVE.- Lote de terreno identificado con el número Tres J de la Hacienda Candelaria, con un área de Uno punto cinco hectáreas. Adquirido mediante escritura de compraventa que hicieron la señora Bella Isabel Quevedo Arias y demás herederos a favor de la compañía Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa, celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo Gonzáles, el 6 de Junio del 2008 y debidamente inscrita en el Registro de Propiedad del cantón Daule, bajo el No. 3416 del Repertorio el 26 de Junio del 2008. C. ADQUISICIÓN POR PARTE DE DISMEDSA D.L. 17,83% DE PROPIEDAD DE LOS LOTES "L J UNO " Y DEL LOTE "L J DOS" DE PROPIEDAD DE CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA.- D.UNO) DISMEDSA S.A. adquirió, entre otros bienes, el 17,83% que corresponde al porcentaje de copropiedad que tuvo Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa sobre el lote "L J UNO ", mediante adjudicación por liquidación de la compañía CORPORACIÓN ALBORADA ALBOCORP S.A. ALBOCORPSA, tal como consta de los documentos contenidos en la protocolización otorgada ante el Notario XXX del cantón Guayaquil Doctor Piero Aycart Vincenzini el día 29 de diciembre del 2009, inscrito en el Registro de la Propiedad de Daule el 30 de diciembre de 2009, con el número 3705, anotado bajo el número 8990 del Repertorio, Tomo 332.

C. Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Trigésima Séptima del cantón Guayaquil, Abogada Wendy María Vera Ríos, el siete de diciembre del año dos mil quince, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución número SCVS-INC-DNASD-SAS-QUINCE-CERO -CERO -CERO -CINCO -DOS -NUEVE -CERO, del veinticuatro de diciembre del año dos mil quince, inscrita en el tomo CINCO de fojas DOS MIL DOSCIENTOS DOS a DOS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO, con el número DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO; y, anotada bajo el número SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS del Repertorio, en el Registro Mercantil del cantón Daule, el treinta de diciembre del año dos mil quince, la compañía DISMEDSA S.A. se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada con la denominación de DISMEDSA CIA. LTDA. y reformó su estatuto social; hecho que de acuerdo a lo previsto en la resolución antes citada debe ser inscrito y/o anotado al margen de las propiedades de la mentada compañía en los registros de la propiedad donde tenga bienes, especialmente en el de cantón Daule donde se encuentra en ejecución por la gran cantidad de propiedades a su nombre, siendo una de las propiedades respecto de las cuales se debe proceder en ese sentido la que es objeto del presente instrumento.

#### CLÁUSULA TERCERA: SERVIDUMBRES Y LIMITACIONES DE DOMINIO.-

ARTÍCULO 1.- Por tratarse la Urbanización "OPALO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA JOYA" de un conjunto residencial en el que debe primar un ambiente de privacidad, tranquilidad y seguridad, se constituyen servidumbres y limitaciones de dominio a favor de todos los propietarios y reservantes de la urbanización. Los solares de la urbanización no podrán dividirse, ni funcionar en ellos ningún tipo de comercio ni de industria, ni artesanía, con excepción de algunos de los solares en los cuales no está incluido el solar motivo de esta escritura pública, pues la Urbanización "OPALO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA JOYA" es estrictamente residencial, y se construirán viviendas de acuerdo con las normas siguientes:

#### ARTÍCULO 2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN:

2.1.- USO: Los solares que forman parte de la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA JOYA", serán destinados para viviendas de tipo unifamiliar con construcciones de hasta dos plantas, una baja y una alta, para cuyo efecto se considerarán las siguientes disposiciones reglamentarias, a excepción de las áreas comerciales señaladas por los promotores de la urbanización.

2.2.- Se deja constancia que los solares 48, 50 y 52 de la manzana 4, serán inmuebles donde se construirán locales destinados a comercio, dichas edificaciones, sólo podrán construirse una planta baja la cual no podrá tener una altura superior a los 5,00 metros. Los solares 47, 49 y 51 de la manzana 4, son lotes destinados exclusivamente al estacionamiento vehicular, sobre dichos lotes no podrá construirse edificación alguna.

El lote número 46 de la manzana 4 será destinado a área de comercio, sin embargo la edificación a construirse no podrán tener una altura superior a los 5,00 metros si se trata de una planta , y 8,00 metros si se trata de una vivienda de dos plantas, no podrá construirse más de dos plantas, una baja y una alta.

2.2.1- ALTURAS: Las construcciones que se levanten sobre los solares de la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA JOYA", no podrán tener una altura superior a los 5,00 metros si se trata de una vivienda de una planta, y 8,00 metros si se trata de una vivienda de dos plantas, no podrá construirse más de dos plantas, una baja y una alta.

Las viviendas que colinden con los cerramientos perimetrales de la urbanización solo podrán ser de planta baja.

2.3.- SOBRE LOS RETIROS: Los retiros mínimos de las construcciones que se levanten sobre los solares de la urbanización serán los siguientes:

2.3.1.- Retiros Frontales: En todos los solares de la urbanización el retiro frontal tendrá un mínimo de 2,00 metros para ser utilizado en áreas verdes o jardinerías y deberá dejarse un espacio mínimo de 2,50 metros de ancho por 4,50 metros de largo para estacionamiento vehicular.

En el área de retiro frontal no podrá efectuarse ninguna construcción adicional salvo la techumbre de las cocheras de la forma como se describe más adelante.

Se considerará como retiro frontal aquel que se encuentre hacia la vía, en caso de existir más de una vía, como en el caso de solares esquineros, se considerará frontal el retiro que se encuentre hacia la fachada principal de la villa, es decir, donde esté ubicado el acceso principal a la misma.

2.3.2.- Retiros Laterales: En todos los solares se tendrá un retiro mínimo, en uno de sus costados, de 1,00 metro, permitiéndose el adosamiento lateral hacia un solo lindero. Sólo se podrán instalar ventanas con un antepecho igual o mayor a 1,80 metros.

En caso de que una persona sea propietaria de dos o más solares vecinos entre sí, los retiros laterales, mínimos de 1,00 metro, serán obligatorios únicamente en los extremos en los que linda con otro propietario o con un área común.

2.3.3.- Retiro Posterior: En todos los solares de la urbanización el retiro posterior tendrá mínimo 1,00 metro, tanto en planta baja como en planta alta.

2.3.4.- Adosamientos: Se permitirá el adosamiento posterior para construcciones de servicio, vestidores, bodegas, etcétera, siempre y cuando esta construcción no sobrepase la altura del cerramiento de la Urbanización, las cuales tendrán una altura máxima de 2.50 metros, en estos casos, las sobre elevaciones encima de los cerramientos de 2 metros que separan los patios, deberán terminarse por ambas caras, de tal forma que presenten un buen acabado hacia los vecinos para salvaguardar la estética de la urbanización. Queda expresamente prohibida la instalación de ventanas que posean registro de vista hacia los lotes vecinos, balcones, terrazas, miradores o azoteas, cuando sobrepasen la altura del cerramiento.

Los retiros posteriores de dos solares colindantes por el lindero posterior, podrán ser inferiores a 1,00 metro, siempre y cuando pertenezcan a un solo dueño o exista acuerdo por instrumento público con el propietario del solar o edificación contiguo.

#### ARTÍCULO 3.- DE LOS CERRAMIENTOS:

Los cerramientos de los solares de la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA JOYA" se someterán a las siguientes normas:

3.1.- Cerramientos Frontales: En la línea frontal de propiedad de los solares se podrán levantar cerramientos de una altura máxima de 2,00 metros sobre la línea de fábrica del solar, dichos cerramientos deberán ser transparentes (conformado por rejas, mallas ó plantas ornamentales), si fueren cerrados (hormigón, bloque, etcétera), deberán quedar en perfecta terminación, esto es, paredes debidamente enlucidas y pintadas.

3.2.- Cerramientos Laterales y Posteriores.- Tendrá una altura máxima de 2,50 metros sobre la línea de fábrica del solar. El cerramiento será de bloque de hormigón, arcilla o ladrillos, debidamente acabado, salvo que el propietario vecino autorice mediante instrumento público levantar el cerramiento de rejas ornamentales o plantas. El cerramiento lateral será optativo únicamente cuando los vecinos colindantes entre sí estuvieren de acuerdo y así lo manifestaren por instrumento público.

En el caso del cerramiento perimetral de la urbanización incluyendo el de áreas cedidas al municipio, áreas comunales, y áreas de reserva, los cerramientos podrán ser transparentes (conformado por rejas, mallas ó plantas ornamentales).

3.2.1.- Cuando el cerramiento lateral y/o posterior de un solar esté constituido por el cerramiento de la urbanización, éste no podrá ser modificado, ni construirse sobre él, adosarse, poner alambre de púas ni ningún otro tipo de aditamento que lo modifique; se permitirá el enlucido interno o recubrimiento previa autorización por parte del organismo administrador de los bienes de la urbanización.

3.2.2.- En caso de que una persona sea propietaria de dos o más solares vecinos entre sí, los cerramientos laterales serán obligatorios solamente en los extremos en los que linda con otro propietario o con área común.

3.2.3.- Los solares que colinden con un parque o área verde comunal, en uno de sus linderos, no podrán construir un acceso directo o puerta de ingreso al mismo.

3.2.4.- El cerramiento deberá construirse desde la línea de fábrica de la vivienda hasta el fondo del solar o límite posterior del mismo.

#### ARTÍCULO 4.- ESTACIONAMIENTOS:

En las residencias se deberá construir como mínimo un espacio de estacionamiento por cada solar; los estacionamientos tendrán un mínimo de 4,50 metros de longitud contados desde la línea de fábrica y su construcción se realizará en la zona de retiro frontal.

Los estacionamientos en el caso de ser cubiertos deberán cumplir las siguientes normas:

4.1.- El borde de la cubierta del garaje se podrá adosar a la línea de fábrica frontal y su altura no excederá de los 3,00 metros contados desde la cota de acera; en caso de tratarse de cubiertas con teja o similar se permitirá una altura máxima de cumbrera de 4,50 metros sobre el nivel de acera existente, pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales con la respectiva canalización de aguas lluvias, queda expresamente prohibido cualquier tipo de construcción o segunda planta sobre la parte de los garajes ubicada en la zona de retiro frontal.

4.2.- La rampa de acceso estará dada por el bordillo de las veredas en la urbanización el cual será del tipo traspasable (permite acceso vehicular) de manera que no será necesaria su modificación, ni tampoco la colocación de rampas metálicas sobre la cuneta de la vía.

#### ARTÍCULO 5.- VOLADOS:

Sólo se permitirán volados que invadan hasta un metro el retiro obligatorio frontal.

#### ARTÍCULO 6.- INGRESO A LA URBANIZACIÓN:

El acceso a los solares de la urbanización, se hará únicamente a través de los accesos generales de la urbanización y pasando por los sistemas de control que el organismo administrador de los bienes de la urbanización estableciere para garantizar la privacidad y seguridad de la misma.

Bajo ninguna circunstancia se permitirá ningún tipo de servidumbre de paso peatonal, vehicular o de servicio.

Los muros perimetrales de la urbanización no podrán, bajo ninguna circunstancia, sufrir modificaciones que impliquen abrir boquetes de ninguna especie ni por ningún motivo.

#### ARTÍCULO 7.- DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:

Se permitirá únicamente construcciones con estructura sísmo resistente y con materiales en pisos, paredes y cubiertas, que por su naturaleza y tratamiento sean resistentes al fuego. Los materiales como madera y similares podrán utilizarse como elementos complementarios y secundarios sin que formen parte integrante de los elementos de la estructura.

7.1.- Estructuras: Hormigón armado, metal o mampostería reforzada.

7.2.- Cubiertas: Deberán ser de materiales incombustibles e inafectables por la intemperie: hormigón, asbesto, cemento, metal, etcétera, pudiendo la estructura de la cubierta ser de madera inmunizada o metal.

7.3.- Cerramientos: Las paredes deberán realizarse con bloques de concreto o arcilla, ladrillos, hormigón o material similar que sea incombustible, deberán estar confinadas con elementos estructurales que garanticen su estabilidad y resistencia adecuada.

En el caso del cerramiento perimetral de la urbanización incluyendo el de áreas cedidas al municipio, áreas comunales, y áreas de reserva, los cerramientos podrán ser transparentes (conformado por rejas, mallas ó plantas ornamentales).

Cualquier material o característica constructiva no contemplada en el presente reglamento, deberá ser incombustible y su resistencia dentro de los márgenes aceptados por el Código Ecuatoriano de Construcción.

#### ARTÍCULO 8.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

Las construcciones que se realicen en los solares de la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA JOYA" deberán cumplir las siguientes características:

8.1.- Instalaciones eléctricas y telefónicas empotradas.

8.2.- En el caso de construcción de piscinas, éstas se realizarán únicamente dentro del área de retiro posterior de los solares; deberán tomarse todas las medidas de prevención para que en el proceso de construcción no resulten afectadas las construcciones vecinas. Las descargas del agua de las piscinas se harán al sistema de aguas lluvias o a las cunetas de la Urbanización, en ningún caso se permitirá la descarga al sistema de aguas residuales de la Urbanización.

8.3.- Queda expresamente prohibido que se conecten a las cajas de registro de aguas servidas de la vivienda, desagües de aguas lluvias por cualquier tipo de obra nueva.

8.4.- Para las instalaciones telefónicas se consultará previamente la ubicación del poste al cual pertenece el solar de acuerdo al plano de zonificación telefónica de la urbanización, para dejar previsto el reversible para ingreso de las líneas requeridas cuyo número no excederá de las previstas en el diseño de la urbanización, para cada solar.

8.5.- Queda prohibido que ventanas, balcones, miradores o azoteas, den vista a las habitaciones o espacios abiertos de un predio vecino en el lindero donde haya adosamiento.

Las ventanas, en el lindero donde se ha dejado el retiro lateral, deberán construirse sobre un antepecho mínimo de 1,80 metros.

Únicamente se permitirá la construcción de ventanas con antepechos menores a 1.80 metros, en la planta baja donde exista retiro lateral o posterior.

Se podrá instalar ventanas, en planta alta, con un antepecho menor a 1,80 metros, en el retiro posterior, siempre que se deje mínimo 1 metros de retiro con el predio vecino.

8.6.- Las construcciones en los casos previstos en el artículo 9 del presente reglamento, se realizarán de acuerdo con las normas fijadas en los artículos anteriores, cuyo cumplimiento estará a cargo del organismo administrador de los bienes de la urbanización.

8.7.- Queda expresamente aclarado que en las viviendas que se construyan en la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA JOYA" no se permitirá establecer locales comerciales, artesanales o de cualquier otra naturaleza, excepto en los solares asignados únicamente por LA PROMOTORA, los cuales serán de servicio comercial vendible.

**ARTÍCULO 9.- UNIFICACIÓN O FUSIÓN DE SOLARES:**

En el caso que exista un mismo propietario de 2 o más solares contiguos, en ningún caso el número de unidades familiares podrá exceder el número de solares unificados y deberá someterse a las normas del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 10.- DIVISIÓN DE SOLARES:**

No se permitirá la subdivisión de los solares por ninguna circunstancia.

**ARTÍCULO 11.- AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR / PLANOS:**

Con el fin de asegurar el estricto respeto y cumplimiento de las limitaciones al derecho de dominio, a los preceptos de las ordenanzas municipales y a las normas reglamentarias en general, el propietario y/o reservante y/o residente de cualquiera de los solares que integran la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA JOYA", al momento de querer hacer remodelaciones, cerramientos frontales o aumentos deberá obtener respecto de los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, sanitarios y telefónicos el "Conforme", mediante carta y sello de planos, del organismo administrador de los bienes de la urbanización, esto como requisito previo a la presentación de dichos planos ante la Ilustre Municipalidad de Daule, para la obtención del respectivo Permiso de Construcción.

**ARTÍCULO 12.- DE LA UTILIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA:**

12.1.- Queda prohibido el aparcamiento sobre las aceras, no se podrá modificar las alturas ni alterar el diseño de las mismas, así como tampoco podrán destruirse los bordillos por ningún motivo.

12.2.- No se permitirá que permanezcan en las vías interiores, solares y viviendas de la urbanización vehículos de carga, camiones, buses, volquetas, etcétera, salvo el tiempo necesario para carga y descarga.

12.3.- No se permitirá por ningún concepto el cierre de las calles, plazas, parques, aceras, etcétera, por constituir bienes de uso público.

12.4.- Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras; queda prohibida también cualquier acción que conlleve deterioro de éstas.

12.5.- Los vehículos motorizados serán conducidos únicamente por personas que porten licencia de manejo y circularán a una velocidad máxima de 20 kilómetros por hora.

12.6.- La permanencia de animales domésticos de cualquier clase en la urbanización, peligrosos o no, está condicionada a que se los mantenga dentro de los linderos de su propio solar, con las seguridades necesarias para impedir que salgan de dichos linderos. Si alguno de ellos produce ruidos o sonidos (ladridos, maullidos, etc.) que perturben la tranquilidad, deberán ser retirados y no regresarán a la urbanización, para lo cual el organismo administrador de los bienes de la urbanización indicará por escrito sobre el particular.

12.7.- Los animales domésticos de cualquier clase podrán ser paseados únicamente con las debidas seguridades y acompañados por su propietario o un representante de éste, en cualquier caso deberán tomarse las medidas para evitar que se afecte el asco de la urbanización.

**ARTÍCULO 13.- ASEO URBANO Y MANTENIMIENTO:**

13.1.- Para efectos de mantener y mejorar la estética y salubridad de la urbanización, el propietario y/o reservante y/o residente se obliga a lo siguiente:

a) Cuando proceda a realizar la construcción, ampliación, remodelación o cualquier otro trabajo en su vivienda, el propietario y/o reservante y/o residente, se compromete a que una vez terminados los trabajos, restituirá las áreas verdes (árboles, césped u otras plantas ornamentales) que se hubieren dañado durante la ejecución de los trabajos; se compromete también a reparar la vereda, bordillo o cuneta si hubieren sido por alguna causa dañados. En caso de que el propietario y/o reservante y/o residente no reparare en un tiempo máximo de 20 días los daños que hubiere producido, el organismo administrador de los bienes de la urbanización quedará facultado para repararlos por sí mismo y cobrar al propietario y/o reservante y/o residente, que hubiere producido el daño, los valores en que hubiere incurrido para dicha reparación; esto junto con una indemnización de daños y perjuicios equivalente al 30% mensual calculado sobre el valor total de la reparación.

b) Se prohíbe terminantemente dejar basura, desperdicios, materiales de construcción, etcétera, en la vía, vereda, áreas verdes o solares vecinos.

c) Los desechos sólidos tales como basura, desperdicios, etcétera, deberán ser colocados en fundas plásticas, las cuales deberán ser depositadas en recipientes plásticos o de metal con tapa y debidamente pintados, ubicados en el retiro frontal de la vivienda.

13.2.- De manera especial se deja constancia que también será de cargo del Organismo Administrador de los bienes de la Urbanización los gastos de mantenimiento, conservación, cuidado y riego del parterre central situado en la avenida que da acceso a la Urbanización "OPALO" del Conjunto Residencial "La Joya". Adicionalmente al Organismo Administrador le corresponde asumir los gastos de conservación, mantenimiento y riego del área externa a la pared perimetral frontal y lateral de la urbanización.

**ARTÍCULO 14.- DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS:**

14.1.- Las instalaciones deportivas serán utilizadas exclusivamente por los propietarios y/o residentes de los solares, por sus hijos o sus invitados, siempre que estos últimos se encuentren en compañía de uno de los primeros.

14.2.- Los propietarios y/o residentes, sus hijos o sus invitados para hacer uso de las instalaciones deportivas, deberán estar al día en el pago de las expensas o cuotas a la entidad administradora de la urbanización, así como cumplir con todas las normas, deberes y obligaciones que emanen del presente reglamento interno, normas de construcción y servidumbres voluntarias.

14.3.- El organismo administrador de los bienes de la urbanización, podrá regular el uso de las instalaciones deportivas en cuanto al tiempo de uso, número de invitados que pueden ingresar con cada propietario y/o residente y demás normas de utilización de las mismas.

#### ARTÍCULO 15.- CUOTAS:

15.1.- Todo propietario y/o reservante y/o residente de un solar ubicado en la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA JOYA", ejerciere o no el derecho de pertenecer a la entidad administradora de los bienes de la urbanización, se obliga a contribuir al pago de todos los gastos tanto ordinarios como extraordinarios, que la entidad administradora de los bienes de la urbanización determine como necesarios para la administración y mantenimiento de la urbanización.

15.2.- Es deber de cada uno de los propietarios y/o reservantes y/o residentes de los solares ubicados en la urbanización, el pago completo, exacto, íntegro y oportuno de las expensas tanto ordinarias como extraordinarias, que la entidad administradora de los bienes de la urbanización determine como necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes de la urbanización; será dicha entidad la que a través de las normas pertinentes, establezca los gastos y requerimientos de la urbanización, determinando el monto de dichas erogaciones, su época de liquidación, fecha tope de pago y la sanción en caso de mora.

15.3.- El cobro de las contribuciones y demás expensas se iniciará al momento de la firma de la escritura de transferencia de dominio o de la entrega del inmueble, lo que ocurra primero.

15.4.- Ningún propietario y/o reservante y/o residente podrá sustraerse del pago de gastos, multas, daños, perjuicios, etcétera, ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad o utilizado los bienes comunes de la urbanización como vías, instalaciones deportivas, etcétera; no podrá tampoco renunciar a favor de terceros a cualquiera de las normas vigentes en el presente documento, o de las normas de convivencia y utilización de bienes comunes que dictare el organismo administrador de los bienes de la urbanización.

15.5.- En caso de que un propietario y/o reservante y/o residente de los solares no cancele las expensas comunes tanto ordinarias como extraordinarias, se le impondrá una sanción que comprende el pago de una multa equivalente al 30% del valor adeudado, a partir de la fecha en que se torne exigible la obligación sin necesidad de aviso o requerimiento. Esta multa será repetitiva sobre los saldos deudores cada 30 días. Los abonos o pagos parciales que efectúe el propietario se abonarán en primera instancia al monto de las multas. Si la mora fuere de treinta días o más, además del pago de la multa, se suspenderán sus derechos como miembro de la entidad administradora, sus derechos de uso de zonas deportivas, servicios que presta la urbanización; todo esto sin perjuicio de otras sanciones que la entidad administradora de los bienes de la urbanización considere conveniente.

15.6.- Para la transferencia de dominio de cualquier modo o a cualquier título, de cualquiera de los inmuebles ubicados en la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LA JOYA", se deberá incluir el certificado de cumplimiento de obligaciones o certificado de encontrarse al día en las expensas para con la urbanización, emitido por el organismo administrador de los bienes de la urbanización y la copia del presente Reglamento Normativo de Control, Uso de Suelos y Normas de Construcción.

#### ARTÍCULO 16.- DISPOSICIONES FINALES:

Corresponderá al organismo administrador de los bienes de la urbanización, la aplicación y fiel cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente reglamento; esto último sin perjuicio de la responsabilidad que tendrá también la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule de respetar y hacer respetar las disposiciones contenidas en el presente reglamento y en las demás leyes y ordenanzas.

Hasta que el organismo administrador de los bienes de la urbanización se encuentre legalmente constituido, los Promotores tendrán la facultad de aplicar las presentes normas.

En caso de discrepancia entre las servidumbres, las limitaciones de dominio contenidas en el presente documento y las establecidas en otras normas legales, reglamentarias, etcétera, prevalecerán las disposiciones que fueren más estrictas.

#### CLÁUSULA CUARTA: COMPRAVENTA.-

Con los antecedentes expuestos "LA VENDEDORA" da en venta real y enajenación perpetua, como cuerpo cierto la propiedad a favor de "LA PARTE COMPRADORA", quien acepta, del solar descrito en la cláusula segunda que antecede.

#### CLÁUSULA QUINTA: ENTREGA DE OBRAS CIVILES DE URBANIZACIÓN.-

"LA PARTE COMPRADORA" declara que recibe de "LA PROMOTORA", a su entera satisfacción, la parte proporcional que le corresponde en la urbanización de las obras civiles de urbanización, y que "LA PARTE COMPRADORA" declara conocer.

#### CLÁUSULA SEXTA: DECLARACIÓN DE "LA PARTE COMPRADORA".-

"LA PARTE COMPRADORA" declara que por el presente instrumento quedan satisfechas todas las obligaciones que "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PROMOTORA" tenían con "LA PARTE COMPRADORA", y que ésta recibe las obras de urbanización a su entera satisfacción. La obtención, pago y mantenimiento de los servicios como agua potable, energía eléctrica son de absoluta y única responsabilidad de "LA PARTE COMPRADORA", quien deberá realizar su escritura e inscribirla en el Registro de la Propiedad para su obtención.

"LA PARTE COMPRADORA" desde ya otorga al organismo administrador de los bienes de la urbanización, ya sea "LA PROMOTORA" y/o Asociación de Propietarios y/o quien haga sus veces, autorización suficiente para que se debite de una cuenta bancaria y/o tarjeta de crédito a su nombre los valores mensuales correspondientes a las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de expensas comunes o alcuotas de la Urbanización.

"LA PARTE COMPRADORA" declara también que conoce, comprende y acepta que en ningún caso y por ninguna circunstancia podrá abstenerse de pagar los valores mensuales correspondientes a las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de expensas comunes o alcuotas de la Urbanización, ni aún cuando alegue no utilizar los bienes comunes ó alegue que existen prestaciones mutuas que liquidar con dicha entidad o terceros contratados y/o relacionados con ella.

#### CLÁUSULA SÉPTIMA: REGLAMENTO INTERNO.-

Independientemente de las servidumbres y más limitaciones de dominio impuestas por el presente documento, "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a someterse y acatar las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno de la Urbanización; y, antes de dar inicio a la elaboración de sus proyectos arquitectónicos deberá obtener del Ilustre Concejo de la Municipalidad de Daule las normas mínimas a las que deberá sujetarse.

En caso de discrepancia entre las servidumbres y más limitaciones de dominio contenidas en el presente instrumento y las establecidas en el referido Reglamento Interno y Ordenanzas Municipales, prevalecerán las disposiciones que fueren más rígidas.

**CLÁUSULA OCTAVA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-**

Las partes convienen como precio justo por la venta del solar y villa la suma de CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE con 10/100 (USD \$59,714.10), que es pagado por "LA PARTE COMPRADORA" a la firma del presente contrato y que "LA PARTE VENDEDORA" a través de su representante legal, declara haber recibido. El precio no comprende el valor de las obras de urbanización que se realizaron y que fueron también ya recibidas y fueron pagadas por "LA PARTE COMPRADORA".

**CLÁUSULA NOVENA: SANEAMIENTO.-**

"LA VENDEDORA", declara que sobre el bien raíz que se vende, no pesa salvo las servidumbres y limitaciones que se mencionan en éste documento y que constarán en el título de propiedad, gravamen, juicio, prohibición de enajenar, afectación, ni en general, limitación alguna al dominio que impida o moleste la posesión, uso, goce y disposición del mismo, no obstante lo cual se obliga a todo saneamiento de acuerdo con la Ley.

**CLÁUSULA DECIMA: ENTREGA DE OBRA.-**

10.1.- Por estipulaciones acordadas entre "LA PROMOTORA" y "LA PARTE COMPRADORA", se convino la construcción de la villa modelo G^ con 74.02 metros cuadrados de construcción aproximadamente, sobre el solar número 64, de la manzana número "02" de la Urbanización "OPALO" DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA JOYA".

10.2.- La antedicha villa fue ejecutada, con autorización de "LA PARTE COMPRADORA" por "LA PROMOTORA" de acuerdo a los planos aprobados por la Ilustre Municipalidad de Daule, y que fueron conocidos por "LA PARTE COMPRADORA", de acuerdo a las especificaciones técnicas que se detallan en el ANEXO, el mismo que forma parte indivisible del presente instrumento.

10.3.- DE LA EDIFICACION.- "LA PARTE COMPRADORA" suministró los materiales y proporcionó los valores para el pago de las remuneraciones del personal que laboró en la edificación. "LA PROMOTORA" cobró USD \$200.00 (DOSCIENTOS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por la Dirección Técnica y Administrativa de la Obra.

10.4.- "LA PARTE COMPRADORA", declara expresamente que recibe la villa materia de la presente entrega de obra, a su entera satisfacción, no teniendo nada que reclamar, ni de presente, ni de futuro a "LA PARTE VENDEDORA" y/o "LA PROMOTORA", por la construcción de la villa que se describe en el apartado 10.1. de la presente cláusula; no obstante lo expresado "LA PROMOTORA" responderá a "LA PARTE COMPRADORA" en los términos señalados en la regla tercera del artículo 1.937 del Código Civil.

**CLÁUSULA UNDÉCIMA: GASTOS.-**

Todos los gastos, impuestos, tasas y contribuciones que se causen por éste contrato, y por los actos y contratos posteriores que se realicen referentes al negocio acordado, Alcabalas, Plusvalía, derechos notariales e inclusive los de inscripción en el Registro de la Propiedad y Catastro, son de cargo y cuenta de "LA PARTE COMPRADORA". Igualmente "LA PARTE COMPRADORA" deberá contribuir con los gastos comunes que se generen por la administración de la urbanización. La Asociación de Propietarios de ser necesario, rozará y limpiará el solar materia de éste contrato y cobrará los valores que haya gastado para el efecto, pues la obligación de mantener el solar limpio y rozado le corresponde a "LA PARTE COMPRADORA".

**CLÁUSULA DUODÉCIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-**

Las partes, expresamente, se someten a la jurisdicción y competencia de uno cualquiera de los jueces de lo civil de Guayaquil y al trámite del juicio verbal sumario o ejecutivo, a elección del actor, para la dirimencia de las controversias que se pudieran derivar de éste contrato.

**CLÁUSULA DECIMA TERCERA: ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.-**

"LA PARTE COMPRADORA" declara bajo juramento que los fondos que ha utilizado para la presente negociación tienen origen lícito, verificable y no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraria a la ley; en tal virtud asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: INSCRIPCIÓN.-**

Las partes, expresamente, se autorizan entre sí, o a cualquier tercero designado por ellos, para gestionar la inscripción en el Registro de la Propiedad y Catastro en el Municipio de la presente escritura.

Agregue usted, señor Notario, las demás formalidades de ley y de estilo; y, documentos habilitantes.

  
Abg. José Barek Alba  
Reg. 12.230 C.A.G.

## Anexo 8 Liquidación Municipal de Impuesto Alcabala y Plusvalía



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON DAULE

DÍA	MES	AÑO
26	8	2016

### LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS Y TASAS POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Sr(s)  
Tesorería Municipal

DETALLE DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO	
Otorga:	DISMEDSA CIA LTDA
A favor:	MOLINA MORALES LUIS ALEJANDRO Y MENDEZ NIVELÓ GLADYS DEL ROSARIO
Tipo de transferencia:	COMPRA VENTA
Ubicación del Inmueble:	URBANIZACION OPALO DE LA JOYA
Código Catastral:	7-1-4-2-8-1-64
Avaluo Contractual:	59.714,10
Avaluo Comercial:	52.456,41
Otorgamiento Anterior:	diciembre 21, 2011
Liquidación Actual:	2016

PLUSVALIA		Plusvalía N° A-0792	
Valor del Inmueble	\$	59.714,10	
(-) Costo de Adquisición	\$	-	
Diferencia Bruta	\$	59.714,10	
(-) Mejoras	\$	29.306,00	
(-) Contr. Esp. Mejoras	\$	-	
(-) Mejoras Infraestructura Privada	\$	4.265,54	
Diferencia Neta	\$	26.142,56	
(-) Rebajas	20,00%	\$ 5.228,51	
(-) Fase de Desvalorización	14,00%	\$ 2.927,97	
Utilidad Imponible	\$	17.986,08	
Porcentaje de Utilidad	10,00%	\$ 1.798,61	
Intereses	\$	-	
Tasa de Trámite	\$	2,00	
Total Plusvalía	\$	<b>1.800,61</b>	
<b>ALCABALA</b>		<b>TASA DE CATASTRO</b>	
Alcabala N°.	30308	\$ 776,88	No. Liquidación -
Tasa de Trámite		\$ 2,00	Cant. Predios 0
Subtotal		\$ <b>778,88</b>	Tasa de Trámite \$ -
Intereses		\$ -	Valor del Catastro \$ -
TOTAL ALCABALA		\$ <b>778,88</b>	TOTAL \$ -
<b>TOTAL TRIBUTOS</b>		<b>\$ 2.579,49</b>	
Observación: <b>LIQ. DIG. AF-442-DMB-16</b>			

## Anexo 9 Resolución Financiera Municipal donde el sujeto activo es la compañía

TRÁMITE No.6847-A

### RESOLUCIÓN DFM No.1226-2016

Daule, a los 22 días del mes de septiembre de 2016, a las 11h53.- **VISTOS:** La solicitud presentada por los señores **LUIS ALEJANDRO MOLINA MORALES y GLADYS DEL ROSARIO MÉNDEZ NIVELLO**, relacionada con el **IMPUESTO A LAS UTILIDADES Y ALCABALA MUNICIPAL EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS.-** Admitida a trámite la solicitud que antecede; y, encontrándose el expediente en estado de resolver, para hacerlo se considera: **PRIMERO:** A la presente solicitud se le ha dado el trámite que por naturaleza le corresponde y al no advertirse que se hubiera omitido solemnidad sustancial alguna que pueda influir en la decisión de la causa, se declara que el procedimiento es válido.- **SEGUNDO:** El compareciente, solicita "(...) solicito la exoneración del Impuesto de Transferencia (Alcabala y Plusvalía); Predial y Contribución Especial de Mejoras en base a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del anciano. (...)".- **TERCERO:** En Autos y documentos habilitantes que se agrega al expediente consta la siguiente documentación: **1.-** Solicitud de Trámite No. 6847-A con Comprobante de Ingreso a Caja No.001658029 por pago de tasa y contribuciones de prestación de servicios; **2.-** Copias de cédulas de ciudadanía Nos. 0902338466, 0903860682 y certificado de votación No. 019-0155 nombre de Luis Alejandro Molina Morales y Gladys del Rosario Méndez Niveló, respectivamente; **3.-** Copia de la minuta que contiene el acto de compraventa que otorga la compañía DISMEDSA CÍA LTDA., a favor de los compradores los señores Luis Alejandro Molina Morales y Gladys del Rosario Méndez Niveló, respecto al bien inmueble urbano compuesto de solar y edificación identificado en el catastro municipal con el código **No. 7-1-4-2-8-1-64 (95231)** ubicado en la Urbanización "ÓPALO" del conjunto residencial "LA JOYA", signada con el solar número **SESENTA y CUATRO (64)** de la manzana **DOS (2)**, del Cantón Daule; **4.-** Declaración Juramentada que otorga la Abogado Juan Pablo Haz Villagrán, Notario Titular Tercero del cantón Daule, Provincia del Guayas, en fecha 06 de septiembre de 2016, en la cual el compareciente Luis Alejandro Molina Morales declara: "(...) que tengo setenta y cuatro años, y que es mi voluntad acogerme a los beneficios de la ley del anciano (...)".- **CUARTO:** De la impresión de la información obtenida del Sistema Catastral Urbano Automatizado (Opción Avalúos- consulta-catastro) se verificó que el Bien inmueble identificado con el código catastral urbano **No. 7-1-4-2-8-1-64 (95231)** se encuentra a nombre de la compañía DISMEDSA CÍA LTDA. desde el año 2015; por el año **2016** presenta un avalúo de propiedad de **USD\$52,456.41**, desglosándose de la siguiente manera: avalúo del solar: USD\$23,150.41; avalúo de la construcción: USD\$29,306.00; encontrándose **Pagado** el Impuesto Predial Urbano hasta el año **2016.- QUINTO:** La **Codificación del Código Tributario** en su **artículo 31**, expresa sobre el Concepto de Exoneraciones.- "*Exención o exoneración tributaria es la exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social.*". A continuación el **artículo 32, ídem**, sobre la Previsión en Ley, dispone: "*Sólo mediante disposición expresa de Ley, se podrá establecer exenciones tributarias. En ellas se especificarán los requisitos para su reconocimiento o concesión a los beneficiarios, los tributos que comprenda, si es total o parcial, permanente o temporal.*". Enseguida, el **artículo 33, ídem**, dispone: "*Alcance de la Exención.- "La exención sólo comprenderá los tributos que estuvieren vigentes a la fecha de la expedición de la Ley. Por lo tanto, no se extenderá a los tributos que se instituyan con posterioridad a ella, salvo disposición expresa en contrario.*".- **SEXTO:** El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación al Impuesto de Alcabala, señala en el Art. **527** lo siguiente: "*Objeto del Impuesto de Alcabala.- Son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles: a) Los títulos traslativos de dominio onerosos de bienes raíces ...*". Enseguida, el Art. **531**, ídem, estipula: "*Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio. Salvo estipulación específica, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía. Cuando una entidad que esté exonerada del pago del impuesto haya otorgado o sea parte del contrato, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción al beneficio que corresponda a la parte o partes que no goza de esa exención.*".- **SÉPTIMO:** Respecto del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos, el inciso primero del Art. **556** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, menciona: "*Impuesto por utilidades y plusvalías.- Se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza.*".- A continuación, el Art. **557**, ídem, establece: "*Deducciones.- Para el cálculo del impuesto determinado en el artículo anterior, las municipalidades deducirán de las utilidades los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras.*". Enseguida, el inciso primero del Art. **558**, ídem, señala: "*Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de la obligación tributaria a la que se refiere este capítulo, los que como dueños de los predios, los vendieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real, los adquirentes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta. (...)*".- Por último, el Art. **559**, ídem, indica: "*Deducciones adicionales.- Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras y costo de adquisición, en el caso de donaciones será el avalúo de la propiedad en la época de adquisición, y otros elementos deducibles conforme a lo que se establezca en el respectivo reglamento, se deducirá: a) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta sección pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición; y, b) La desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central.*".- **OCTAVO:** La **Codificación del Código Tributario** en el Art. **36**, expresamente señala: "**Prohibiciones.-** Prohíbese a los beneficiarios de exenciones tributarias tomar a su cargo las obligaciones que para el sujeto pasivo establezca la ley; así como extender, en todo o en parte, el beneficio de exención en forma alguna a los sujetos no exentos. Cuando en actos o contratos intervengan de una parte beneficiarios de exención y de otra, sujetos no exentos, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción a la parte o partes

que no gozan de exención.”.- Asimismo, el Art. 24, inciso primero, ídem, dispone: “**Sujeto pasivo.**- Es sujeto pasivo la persona natural o jurídica que, según la ley, está obligada al cumplimiento de la prestación tributaria, sea como contribuyente o como responsable.”.- **NOVENO:** Las disposiciones vigentes de la Ley del Anciano señalan: “**Art. 14.- Exoneración De Impuestos.**- Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, **estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales.** Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.”.- **DÉCIMO:** El Art. 133 de la Codificación del Código Tributario establece: “**Resolución expresa.**- Las resoluciones serán motivadas en la forma que se establece en el artículo 81, con cita de la documentación y actuaciones que las fundamentan y de las disposiciones legales aplicadas. Decidirán todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del expediente o de los expedientes acumulados”.- **UNDÉCIMO:** Del estudio legal del presente caso y en mérito de las consideraciones que anteceden, habiéndose establecido que el señor **Luis Alejandro Molina Morales** es una persona mayor de **65 años** de edad, y que sus ingresos mensuales no exceden de cinco remuneraciones básicas unificadas y su patrimonio no excede de quinientas remuneraciones básicas unificadas; según se verificó con la copia de la cédula de ciudadanía que adjunta, en la que consta que la fecha de nacimiento del señor es el **22 de enero de 1942 y que es casado**, así como con la declaración juramentada otorgada en fecha 06 de septiembre del 2016 en la Notaría Tercera del cantón Daule, que acompaña a su petición; se considera procedente aplicar la exoneración del **25%** del pago del **Impuesto de Alcabala Municipal** a favor del recurrente, en la compra venta que otorga la compañía DISMEDSA CÍA. LTDA. a favor de los señores cónyuges **Luis Alejandro Molina Morales y Gladys del Rosario Molina Méndez**, respecto al bien inmueble identificado con el código catastral **No. 7-1-4-2-8-1-64 (95231)**, al encontrarse el peticionario amparado por las disposiciones legales establecidas en el Art. 14 de la Ley del Anciano vigente, en concordancia con lo señalado en los Artículos **531, 556 y 558** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en atención a lo dispuesto en el Art. 24 y 36 de la Codificación del Código Tributario vigente.- Por lo tanto, en uso de las facultades concedidas en el Art. 340 y 383 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en el Art. 65 y 75 del Código Tributario vigente, esta Dirección Financiera Municipal como Autoridad Administrativa Tributaria, avoca conocimiento de la solicitud presentada por los señores **LUIS ALEJANDRO MOLINA MORALES y GLADYS DEL ROSARIO MÉNDEZ NIVELLO**, en forma motivada **RESUELVE: 1) EXONÉRESE DEL 25% en el pago del IMPUESTO DE ALCABALA MUNICIPAL**, en la compra venta que otorga la compañía DISMEDSA CIA. LTDA. a favor de los señores Luis Alejandro Molina Morales y Gladys del Rosario Méndez Niveló, respecto del inmueble ubicado en la Urbanización “ÓPALO” del conjunto residencial “LA IOYA” identificado con el código catastral **No. 7-1-4-2-8-1-64 (95231)**, de acuerdo con lo manifestado en el estudio legal de esta Resolución; **2) Se deja constancia que la compañía DISMEDSA CÍA LTDA. y la señora Gladys del Rosario Méndez Niveló deberán pagar los valores que legalmente le corresponde satisfacer por concepto del “Impuesto de Alcabala Municipal” en relación al 50 y 25%, respectivamente, del tributo que se genera en la transferencia de dominio que otorga a favor de los recurrentes, junto con los valores adicionales que esta entidad recauda a favor de la JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL, así como la compañía DISMEDSA CÍA LTDA. como sujeto pasivo de la obligación tributaria, deberá pagar los valores que legalmente le corresponde satisfacer por concepto del “Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía” de los mismos, al amparo de lo previsto en el Art. 556 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 3) Copia del presente instrumento deberá incorporarse en la escritura pública de compra venta que se otorgará ante la Notaría Pública respectiva al ser documento habilitante de la misma.- Hágase saber al Señor Alcalde, a Contabilidad y Comisaría Municipal para su conocimiento, a Rentas, Avalúos y Catastros, Tesorería y Sistemas para su ejecución y cumplimiento.- Déjese copia y notifíquese.- F) Ing. Pedro Mora Olvera, DIRECTOR FINANCIERO MUNICIPAL.- Sigue la Certificación: Abogado Fernando Carbaca Almeida, SECRETARIO DE RESOLUCIONES.- Particular que pongo en su conocimiento para los fines de Ley.-**



**ING. PEDRO MORA OLVERA, Msc.**  
**DIRECTOR FINANCIERO MUNICIPAL**

**PROVEYÓ Y FIRMÓ** la Resolución que antecede el Ing. Pedro Mora Olvera, Director Financiero Municipal, en la ciudad de Daule a los veintidós días del mes de septiembre del año dos mil dieciséis. Lo certifico.-



**AB. FERNANDO CARBACA ALMEIDA**  
**SECRETARIO DE RESOLUCIONES**

Anexo 10 Cheque emitido por el valor total de gastos incluye la Plusvalía

**PARA CERTIFICAR**  
**EL CHEQUE CERTIFICADO NO DEBE**  
**DESTRUIRSE SI NO ES UTILIZADO**

**BANCO DEL PACIFICO**  
 Más Bancos Bancos para ti  
 CHEQUE PAGABLE EN TODO EL TERRITORIO  
 DEL BANCO DEL PACIFICO EN EL ECUADOR

CUENTA No. 0505153-3  
 30-001 390  
 CHEQUE No. 0000428  
 6829

PÁGUESE A LA ORDEN DE: GADI municipio de Daule US\$ 2.385,27

LA SUMA DE: Dos mil trescientos ochenta y cinco dólares con 27/100

DÓLARES DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA

Daule 28 de Septiembre 2016  
 CIUDAD FECHA

CARLOS MANJARRES VACA/O/  
 CARMEN MOLINA MENDEZ  
 0505153-3 B19B19

*Carmen Molina Mendez*  
 FIRMA AUTORIZADA

⑈0000428⑈30001390⑈ 05051533 05 6829⑈

Depositado en cuenta del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Daule

**CERTIFICADO**  
 POR LA SUMA DE

\*\*\*\*\*  
 \$ 2.385,27 \*\*\*\*\*

CIA CTE: 0005051533 CHEQUE No: 000000428  
**BANCO DEL PACIFICO**  
 GUAYANILLA-EL DORADO

Fecha: 02 REF: 3028020  
 2016-09-28  
 16:22:04

Para Consultar llamar al Teléfono: 04-2329999  
 \*\*\*\*\*

**BANCO DEL PACIFICO S.A.**  
 AGENCIA EL DORADO

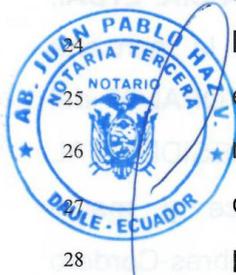
ENDOSO A:  
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 DE GUAYANILLA-EL DORADO  
 PARA DEPOSITAR EN LA  
 CIA. CTE. No. 7830327  
 FIRMA

## Anexo 11 Escritura de compraventa

**NOTARIA TERCERA**  
**Daule-Ecuador**  
**AB. JUAN PABLO HAZ VILLAGRAN**  
**NOTARIO**

1            ESCRITURA#2016-09-06-03-P0003368  
2            COMPRAVENTA Y ENTREGA DE OBRA  
3            QUE HACE LA COMPAÑÍA DISMEDSA CIA.  
4            LTDA. A FAVOR DE LOS SEÑORES LUIS  
5            ALEJANDRO MOLINA MORALES Y GLADYS  
6            DEL ROSARIO MENDEZ NIVelo.--  
7            CUANTIA: U.S. \$59,714.10-----  
8            CUANTIA: ENTREGA DE OBRA: U.S.  
9            \$200.00.-----

10           En la ciudad de Daule, de la Provincia del  
11           Guayas, República del Ecuador, hoy día  
12           **CATORCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL**  
13           **DIECISEIS**, ante mí, **ABOGADO JUAN**  
14           **PABLO HAZ VILLAGRAN**, Abogado Notario  
15           Titular Tercero de este Cantón, comparecen  
16           por una parte, la compañía **DISMEDSA CIA.**  
17           **LTDA.**, quien se encuentra representada por  
18           su **APODERADO ESPECIAL** señor **RAÚL**  
19           **ARMANDO DE LA TORRE RONQUILLO**,  
20           casado, economista, domiciliado en  
21           Samborondón, de tránsito por este cantón; y  
22           por otra parte, los señores **LUIS ALEJANDRO**  
23           **MOLINA MORALES Y GLADYS DEL**  
24           **ROSARIO MENDEZ NIVelo**, casados,  
25           empleado y quehacer domésticos, de  
26           nacionalidad, ecuatoriana, domicilio en esta  
27           ciudad de Daule, por sus propios derechos y  
28           por los que representan de la sociedad



**NOTARIA TERCERA**  
**Daule-Ecuador**  
**AB. JUAN PABLO HAZ VILLAGRAN**  
**NOTARIO**

1 conyugal que tienen formada, capaces para  
 2 obligarse y contratar, a quienes de conocer  
 3 doy fe en virtud de los documentos de  
 4 identificación que me fueron presentados.-  
 5 Bien instruidos en el objeto y resultados de  
 6 esta escritura, a la que proceden con amplia y  
 7 entera libertad, para su otorgamiento me  
 8 presentan la minuta que es del tenor  
 9 siguiente:-----

10 **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su  
 11 cargo sírvase incorporar una de Compraventa y Entrega de Obra  
 12 que se celebra al tenor de las cláusulas y declaraciones  
 13 siguientes: **CLAUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.-** A) La  
 14 compañía **DISMEDSA CIA. LTDA.** representada por su  
 15 **APODERADO ESPECIAL ECONOMISTA RAUL ARMANDO DE LA**  
 16 **TORRE RONQUILLO**, parte en la que en adelante para los efectos  
 17 de éste contrato se denominará como **"LA PARTE VENDEDORA"**  
 18 **y/o "LA PROMOTORA"**, B) Comparece por otra parte **LUIS**  
 19 **ALEJANDRO MOLINA MORALES Y GLADYS DEL ROSARIO**  
 20 **MENDEZ NIVelo**, por sus propios y personales derechos, parte a  
 21 la que en adelante se podrá denominar como **"LA PARTE**  
 22 **COMPRADORA"**. **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES**  
 23 **HISTORIA DE DOMINIO.-** A) La compañía **DISMEDSA CIA. LTDA.**,  
 24 es propietaria del solar cero sesenta y cuatro de la manzana  
 25 "cero dos" que forma parte de la urbanización "OPALO" del  
 26 proyecto urbanístico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL**  
 27 **"LA JOYA"**, a la altura del kilómetro catorce y medio  
 28 aproximadamente, de la avenida León Febres-Cordero

**NOTARIA TERCERA**  
**Daule-Ecuador**  
**AB. JUAN PABLO HAZ VILLAGRAN**  
**NOTARIO**

1 punto uno punto de la presente cláusula; no obstante lo  
2 expresado "LA PROMOTORA" responderá a "LA PARTE  
3 COMPRADORA" en los términos señalados en la regla tercera  
4 del artículo mil novecientos treinta y siete del Código Civil.

5 **CLÁUSULA UNDÉCIMA: GASTOS.-** Todos los gastos,  
6 impuestos, tasas y contribuciones que se causen por éste  
7 contrato, y por los actos y contratos posteriores que se realicen  
8 referentes al negocio acordado, Alcabalas, Plusvalía, derechos  
9 notariales e inclusive los de inscripción en el Registro de la  
10 Propiedad y Catastro, son de cargo y cuenta de "LA PARTE  
11 COMPRADORA". Igualmente "LA PARTE COMPRADORA"

12 deberá contribuir con los gastos comunes que se generen por la  
13 administración de la urbanización. La Asociación de Propietarios  
14 de ser necesario, rozará y limpiará el solar materia de éste  
15 contrato y cobrará los valores que haya gastado para el efecto,  
16 pues la obligación de mantener el solar limpio y rozado le  
17 corresponde a "LA PARTE COMPRADORA". **CLÁUSULA**

18 **DUODÉCIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Las partes,  
19 expresamente, se someten a la jurisdicción y competencia de uno  
20 cualesquiera de los jueces de lo civil de Guayaquil y al trámite del  
21 juicio verbal sumario o ejecutivo, a elección del actor, para la  
22 dirimencia de las controversias que se pudieran derivar de éste  
23 contrato. **CLÁUSULA DECIMA TERCERA: ORIGEN LÍCITO DE**

24 **FONDOS.-** "LA PARTE COMPRADORA" declara bajo juramento  
25 que los fondos que ha utilizado para la presente negociación  
26 tienen origen lícito, verificable y no tienen relación con el cultivo,  
27 producción, fabricación, almacenamiento, transporte, distribución  
28 ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de



## Anexo 12 Jurisprudencia Española de cláusula Abusiva

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL JURISPRUDENCIA

Roj: STS 1101/2014 – ECLI: ES: TS: 2014:1101

Id Cendoj: 28079110012014100128

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de los Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Fecha: 12/03/2014

Nº de Recurso: 184/2012

Nº de Resolución: 97/2014

Procedimiento: Casación

Ponente: José Ramón Ferrandiz Gabriel

Tipo de Resolución: Sentencia

Sentencia

En la villa de Madrid, a doce de Marzo de dos mil catorce.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por Monthisa Residencia, SA, representada por la Procurador de los Tribunales doña Fuencisla Martínez Minguez, contra la sentencia dictada el diez de

noviembre de dos mil once, por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, que resolvió el recurso de apelación interpuesto, en su día, contra la que había pronunciado el Juzgado de Primera Instancia número Veintiséis de Madrid. Es parte recurrida Paulina, representada por el Procurador de los Tribunales don Francisco Javier Rodríguez Tadey.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Por escrito registrado, por el Juzgado Decano de Madrid, el veintisiete de enero de dos mil diez, la Procurador de los Tribunales doña Fuencisla Martínez Minguez, obrando en representación de Monthisa Residencial, SA, interpuso demanda de proceso monitorio contra doña Paulina.

En el mencionado escrito de demanda, la representación procesal de Monthisa Residencial, SA alegó, en síntesis y en los que importa para a decisión del conflicto, que dicha sociedad había quedado constituida, por la escritura de dieciocho de junio de mil novecientos setenta y uno, con la denominación Urpesa, SA, pero que había cambiado la misma por la actual, por virtud de acuerdo adoptado en junta general extraordinaria el cinco de abril de dos mil seis, como demostraba con el documento apartado con el número 2. Que Monthisa Residencial, SA se dedicaba a la promoción de viviendas.

También alegó que, por escritura de dos de marzo de dos mil cinco, formalizó con la demandada, Paulina, un contrato de compraventa, conforme a unas condiciones particulares y generales que habían firmado las dos partes, sobre la vivienda, con trastero y plaza de aparcamiento, como demostraba con los documentos aportados con el número 3 y 4.

Añadió que, en la estipulación séptima de las condiciones particulares referidas, se establecía que *“por acuerdo expreso de las partes todos los gastos, honorarios, impuestos y arbitrios de cualquier índole que deriven o relacionen con el presente contrato o con su elevación a escritura urbana”*. Que también en la escritura de compraventa – estipulación octava – se disponía. *“Gastos. Todos los tributos, honorarios, suplidos notariales, registrales, el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía) y demás gastos que se deriven de la presente escritura serán satisfechos en su totalidad por la parte compradora”*. Y que lo mismo sucedía con el documento de reserva de la vivienda inicialmente formulado – condición 2º.*“[...] incluso el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana”*-, como demostraba con el documento aportado con el número 5.

Que, con fecha veintidós de marzo de dos mil siete. Agencia Tributaria le había reclamado el pago de dos mil setecientos catorce euros, con quince céntimos (2 714,15 €), por concepto de impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana – dos mil cuatrocientos treinta y seis euros con ochenta y cinco céntimos (2 436,85 €), por la vivienda adquirida por la demandada, y doscientos setenta y siete euros con treinta céntimos (277,30 €), por la plaza de garaje-, como demostraban los documentos aportados con los números 6 y 7.

Igualmente alegó que, pagado por Mathisa Residencial, SA el impuesto, procedió a la demandada compradora el abono de su importe, de conformidad con el que había convenido en los documentos antes mencionados, cosa que hizo por carta de seis de junio de dos mil siete – documento número 8 – y de

dieciséis de enero de dos mil ocho – documento número 9 -, sin ningún resultado.

Con estos antecedentes, la representación procesal de Monthisa Residencial, SA interesó del Juzgado de Primera Instancia competente que tuviera por interpuesta demanda de proceso monitorio, contra doña Paulina, *“en reclamación de la cantidad de dos mil setecientos catorce euros con quince céntimos (2 714,15 €) más los intereses y las costas procesales que correspondan y, en sus méritos, dictar resolución requiriendo a la demandada para que en el plazo de (20) veinte días, pagare a la demandante, acreditándolo así ante el Juzgado o comparezca éste y alegue las razones por las que, a su entender, no debe en todo o parte, la cantidad reclamada, con apercibimiento de que, de no pagar, ni comparecer efectuando las anteriores alegaciones, se despachará ejecución por la cantidad adeudada, ordenando el embargo de bienes suficientes del deudor para cubrir la cantidad adeudada a mi representada”*.

**SEGUNDO.** La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia número Veintiséis de Madrid, que lo admitió a trámite, por auto de tres de marzo de dos mil diez, conforme a las normas del proceso monitorio.

Doña Paulina fue emplazada y se personó en las actuaciones representadas por el Procurador de los Tribunales don Francisco Javier Rodríguez Tadey, que, en ejercicio de sus facultades de representación, se opuso a la pretensión deducida.

En su escrito de oposición, la representación procesal de doña Paulina alegó, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto. Que las cláusulas

referidas a los gastos y al impuesto en que se basaba la pretensión de la vendedora demandante, no fueron convenidas, sino unilateralmente impuestas por dicha parte. Que, además, el contrato había sido convenido entre un profesional y una consumidora.

También afirmó que la cláusula de que se trataba era abusiva, según la Ley 26/1984, de 19 de julio, para la defensa de consumidores y usuarios, reformada por la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, y según el vigente Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias. Y que así lo habían declarado varias Audiencias Provinciales.

En el suplico del escrito de oposición la representación procesal de doña Paulina interesó del Juzgado de Primera Instancia número Veintiséis de Madrid que, teniendo formulada la oposición, diera traslado a la parte demandante *“para que, en el plazo legalmente previsto, formule la demanda que estime oportuna; y que, en caso de que no presente la correspondiente demanda, se sobresean las actuaciones y se condene en costas a la demandante peticionaria”*.

**TERCERO.** Por auto de diecisiete de mayo de dos mil diez, el Juzgado de Primera Instancia número Veintiséis de Madrid decidió que continuara la tramitación conforme a las normas del juicio verbal, al que dice el número 1008/2010, y procedió a convocar a las partes para el acto de la vista.

Con el apoyo de la norma del artículo 438 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la representación procesal de doña Paulina formuló reconvenición, por escrito en

el que alegó, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, que la cláusula que la demandante presentaba como condición negociada no era más que una condición general, incluida en todos los contratos que celebrase la vendedora, por decisión unilateral de la misma. Que, además, dicha litigante hizo, en su día, una liquidación provisional del impuesto, tras la que reclamó a la compradora ciento cuarenta y cuatro euros con cuatro céntimos (144,04 €), como demostraba el documento aportado con el número 2. Que, por ser nula, como sostenía, la cláusula en cuestión reclamaba también la devolución de esa suma pagada por ella.

Que, realmente, la compradora no recibió en su día información alguna de la vendedora sobre la naturaleza del impuesto, su sujeto pasivo y su importe, sino que se la exigió una cantidad de trescientos euros (300 €) como provisión, suma que es muy inferior a la reclamada en la demanda.

Que, en conclusión, se trataba de una cláusula abusiva, pues estaba incluida en un contrato de adhesión – artículo 1 de la Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación -. Que, además, era un contrato celebrado entre un profesional y una consumidora – artículo 1.2 de la Ley 7/1998 -, por lo que estaba sujeto, además de los límites impuestos legalmente a la autonomía de la voluntad por el artículo 1255 del Código Civil, a los resultantes de los artículos 8, apartado 2, de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de Contratación – conforme al que *“1. Serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en la ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas establezca un efecto distinto para el caso de contravención. 2. En particular, serán nulas las condiciones generales que sean **cláusulas***

**abusivas**, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiéndose por tales en todo caso las definidas en el art. 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984 de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios” –y 10 bis, punto 1, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios – “se considerarán **cláusulas abusivas** todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, causan, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que deriven del contrato”-.

Que, al fin, la **cláusula** debía ser declarada nula, aunque el contrato fuera posterior a la Ley 44/2006, de 29, ya que el pago del impuesto se le había exigido cuando la misma estaba en vigor. Que, además, no reclamaba una aplicación retroactiva de dicha Ley, sino que la misma operase como elemento imperativo de la 26/1984, de 19 de julio, para la defensa de consumidores y usuarios, como habían declarado varias Audiencias Provinciales. Que, en definitiva, se trataba de interpretar la **cláusula** conforme a la realidad social.

Añadió que la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios se promulgó para dar cumplimiento a la Directiva 93/13/CE, sobre **cláusulas abusivas** en los contratos celebrados con consumidores, cuyo artículo 10, apartado 1, imponía a los Estados miembros adoptar las disposiciones legales de desarrollo, a más tardar, el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro y que España no dio cumplimiento a ese mandato, por lo que se dictó la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de septiembre de 2004 - en el asunto C-70/2003 -.

En el suplico del escrito de reconvención, la representación procesal de doña Paulina, interesó del Juzgado de Primera Instancia número Veintiséis de Madrid una sentencia que declarase *“la nulidad de la **cláusula** incluida en el contrato privado de compraventa y en la escritura pública de la misma naturaleza firmados por mi representada ahora reconviniendo y referida al pago por parte de la misma del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana; y en consecuencia se declare además la obligación de la demandante reconviniendo de devolver a la demandante reconviniendo el importe que debidamente se le ha cobrado para hacer frente a la liquidación provisional del impuesto, es decir ciento cuarenta y cuatro euros con cuatro céntimos.*

**CUATRO.** Celebrada la correspondiente vista y practicada la prueba documental admitida, el Juzgado de Primera Instancia número Veintiséis de Madrid dictó sentencia, con fecha dos de noviembre de dos mil diez, en el juicio verbal tramitado con el número 1008/2010, con la siguiente parte dispositiva: *“Fallo. Que estimando la demanda interpuesta por Monthisa Residencial, SA, representada por el Procurador de los Tribunales doña Fuencisla Martínez Minguez contra doña Paulina, representada por el Procurador de los Tribunales don Francisco Javier Rodríguez Tadeo, y desestimando la reconvención planteada de adverso, condeno a la demandada a satisfacer a la actora la suma de dos mil setecientos catorce euros con quince céntimos (2 714,15€), más intereses legales y pago de las costas procesales devengadas en la presente instancia”.*

**QUINTO.** La representación procesal de doña Paulina recurrió en apelación la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Veintiséis de

Madrid, el dos de noviembre de dos mil diez, en el juicio verbal tramitado con el número 1008/2010.

Las actuaciones se elevaron a la Audiencia Provincial de Madrid, en la que se turnaron a la Sección Décima de la misma, que tramitó el recurso de apelación con el número 400/2011, y dictó sentencia, con fecha diez de noviembre de dos mil once, con la siguiente parte dispositiva: *“Fallo. Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de doña Paulina, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Veintiséis de Madrid en lo autos de juicio verbal seguidos con número 1008/2010, del que dimana este rollo, la debo revocar y revoco en el sentido de desestimar la demanda interpuesta por la entidad Monthisa Residencial, SA, contra doña Paulina y estimar la demanda reconventional interpuesta por la demandada doña Paulina contra la entidad Monthisa Residencial, SA, debiéndose declarar la nulidad de la **cláusula** controvertida, sin hacer expresa imposición de costas a ninguna de las partes de las causadas en la primera instancia ni en la segunda instancia”*.

**SEXTO.** La representación procesal de Monthisa Residencial, SA, interpuso recurso de casación, contra la sentencia dictada por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo número 400/2011, con fecha diez de noviembre de dos mil once.

Las actuaciones se elevaron a la Sala Primera del Tribunal Supremo, que, por auto de veintiséis de junio de dos mil doce, decidió: *“Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Monthisa Residencial, SA, contra la sentencia dictada el diez de noviembre de dos mil once, por la*

*Audiencia Provincial de Madrid (Sección Décima), en el rollo de apelación número 400/2011, dimanante de los autos número 1008/2010 del Juzgado de Primera Instancia número Veintiséis de Madrid”.*

**SÉPTIMO.** El recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Monthisa Residencial, SA, contra sentencia dictada por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo número 400/2011, con fecha diez de noviembre de dos mil once, se compone de tres motivos, en los que la recurrente, con apoyo en la norma tercera del apartado 2 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia:

**PRIMERO.** La infracción de la norma del apartado 3 del artículo 2 del Código Civil en relación con la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

**SEGUNDO.** La infracción de los artículo 318 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con los artículos 1218 y 1281 del Código Civil y 1º bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios.

**TERCERO.** La infracción del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios, en relación con el artículo 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación y los artículos 36 y 38 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

**OCTAVA.** Evacuado el traslado conferido al respecto, el Procurador de los Tribunales don Francisco Javier Rodríguez Tadey, en nombre y representación

de doña Paulina, impugnó el recurso, solicitando se declare no haber lugar al mismo.

**NOVENO.** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló como día para votación y fallo del recurso el trece de febrero de dos mil catorce, en que el actor tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. José Ramón Ferrandiz Gabriel,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **PRIMERO. Resumen de antecedentes.**

La sentencia recurrida declaró nula, por ser abusiva, la **cláusula**, incorporada a un contrato de compraventa de vivienda, por la que la vendedora quedó facultada para repercutir a la compradora el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana transmitidos, del que la primera era sujeto pasivo del título de contribuyente – de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo -.

El contrato de compraventa se había celebrado el dos de marzo de dos mil cinco, antes, por lo tanto, de que fuera promulgada la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, que modificó la disposición adicional primera de la 26/1984, de 19 de julio, e incluyó, en el apartado 22, la letra c), de la relación de cláusulas abusivas que ésta contenía *“la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional”*.

La compraventa, perfeccionada por Monthisa Residencial, SA, vendedora, y doña Paulina, compradora, ha sido tratada por el Tribunal de apelación

conforme a la normativa protectora del consumidor, por tener esta condición la segunda – demandada – y ser la primera – demandante – una empresaria.

También ha entendido dicho Tribunal que el contrato incorporaba condiciones generales, con un contenido predeterminado por la voluntad de una de las partes e impuesto a la adherente.

Contra la sentencia de apelación interpuso recurso de casación la vendedora, por tres motivos, a los que nos referimos seguidamente, si bien alterando el orden de su formulación – por razón de la peculiaridad del segundo, que no debió haber sido admitido -.

**SEGUNDO. Enunciado y fundamentos de los motivos primero y tercero del recurso.**

En el primero de los motivos de su recurso de casación, Monthisa Residencial, SA, denuncia la infracción del artículo 2, apartado 3, del Código Civil, conforme al que las leyes no tienen efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario.

Afirma la recurrente que el tribunal de apelación había desconocido lo dispuesto en dicha norma, al aplicar al conflicto planteado en la demanda la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, pese a que no había sido promulgada cuando se perfeccionó el contrato de compraventa que incorporaba la discutida **cláusula**.

Añade que es inadmisibles que la ley posterior, que modifica otra anterior, se aplique retroactivamente para aclarar abusiva una cláusula que no lo era conforme a la que estaba vigente cuando el contrato quedó perfeccionado.

**TERCERO. Desestimación del motivo primero.**

Declaramos en la sentencia 824/2011, de 25 de noviembre, la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, no es aplicable retroactivamente.

Sin embargo – al igual que sucedió en el caso enjuiciado en la mencionada sentencia – es lo cierto que es el tribunal de apelación no aplicó ninguna norma de dicha Ley, sino que declaró abusiva la cláusula litigiosa conforme a lo dispuesto en el artículo 10 bis, apartado 1, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios, en la redacción vigente en la fecha del contrato, esto es, en la reformada por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación – según la que *“se consideran cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra las exigencias de la buena fe, causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que deriven del contrato”*-.

Es cierto que en sentencia recurrida también se mencionó la Ley 44/2006 – que, como se expuso, modificó la disposición adicional primera de la 26/1984, de 19 de julio, en al relación de cláusulas abusivas, *“la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional”* -. Pero lo hizo tras declarar que no era aplicable directamente el contrato litigioso, por haberlo celebrado las litigantes antes de que entrara en vigor y por carecer la misma de eficacia retroactiva.

#### **CUARTO. Enunciado y fundamentos del tercer motivo.**

Monthisa Residencial, SA denuncia en este motivo la infracción del artículo 10 bis, apartados 1 y 3, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa

de los consumidores y usuarios, en relación con el artículo 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación y los artículos 36 y 38 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

Niega la recurrente la concurrencia de los requisitos precisos, según las referidas normas, para afirmar el carácter abusivo de la **cláusula**, teniendo en cuenta la naturaleza del bien objeto del contrato y las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración.

En particular, niega la realidad del desequilibrio importante de los derechos y obligaciones derivadas del contrato, así como que su actuación hubiera sido contraria a la buena fe, al redactarlo e informar en todo momento a la compradora de su contenido, excepto del importe definitivo de la plusvalía, por no disponer de los valores catastrales que el Ayuntamiento iba a asignar a las viviendas.

Además, afirma el carácter libre de la compraventa de inmueble en nuestro mercado, sujeto a las reglas de oferta y demanda.

#### **QUINTO. Desestimación del tercer motivo.**

El tribunal de apelación aplicó correctamente a la cláusula litigiosa el artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios, en relación con los artículos 3 y 4 de la directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las **cláusulas abusivas** en los contratos celebrados con consumidores.

En la interpretación de dicha Directiva ha destacado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en la sentencia de 16 de enero de 2014 – C-226/12 -, que un

desequilibrio importante en perjuicio del consumidor puede resultar de una lesión suficientemente grave en la situación jurídica en que el mismo se encuentra como parte del contrato.

Pues bien, esa lesión en la posición jurídica del consumidor protegido se produce – como pusimos de relieve en las antes citadas sentencias 842/2011 – al transferirle, en su condición de adquirente, una deuda fiscal que conforme a lo dispuesto en el artículo 104 del Real Decreto Legislativo, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, está a cargo de la vendedora, la cual se beneficia del incremento del valor de la cosa vendida, ya incorporado al precio, al imponer finalmente al comprador el pago de un impuesto que tiene como base la misma plusvalía. Con lo que, además, este soporta una incertidumbre sobre el alcance de su obligación.

A la luz de la concepción ética de la buena fe, como modelo de comportamiento exigible y fuente de determinados deberes de conducta, valoramos la desigualdad entre las posiciones de negociación de las partes, el desequilibrio que, en el contenido económico del contrato, al cláusula genera y el defecto de información que su aplicación implica – por las razones expuestas por la propia recurrente – como ausencia de buena fe en la parte vendedora, en contra de lo manifestado en su recurso.

**SEXTO. Enunciado, fundamentos y desistimiento del segundo motivo del recurso.**

1.- En el segundo motivo del recurso de casación denuncia Monthisa Residencial, SA, la infracción de los artículos 318 y 319 de la Ley de

enjuiciamiento Civil, 1218 y 1281 del código Civil, en relación con el artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios.

Afirma la recurrente que el tribunal de apelación había transcurrido en error en la valoración de la prueba que la había llevado a declarar abusiva la **cláusula**,

2.- Hay que recordar que el recurso de casación no abre una tercera instancia, pues no permite discutir la valoración de la prueba efectuada por el Tribunal de apelación – sobre ello, sentencia 797/2011, de 18 de noviembre -. Antes bien – como precisaron, entre otras muchas, la sentencia 532/2008, de 18 de julio, 142/2010, de 22 de marzo, y 153/2010, de 16 de marzo -, cumple el recurso la función de contrastar la correcta aplicación del ordenamiento sustantivo a la cuestión de hecho, pero no a la reconstruida por la parte recurrente, sino a la que se hubiera declarado probada en la sentencia recurrida, como resultado de la valoración, por el Tribunal que la dictó, de los medios de prueba practicados.

El motivo no debió haber sido admitido, lo que implica la procedencia de desestimarlo ahora.

#### **SÉPTIMO. Régimen de costas.**

La desestimación del recurso de casación determina, en aplicación del artículo 398 de la ley de Enjuiciamiento Civil, la imposición a la recurrente de las costas causadas.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español y su Constitución.

**FALLAMOS.**

Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por Monthisa Residencia, SA, contra sentencia dictada, con fecha diez de noviembre de dos mil once, por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid.

Las costas del recurso quedan a cargo de la recurrente.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- José Ramón Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Ignacio Sancho Gargallo.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastián Sastre Papiol.- Firmado y rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por los EXCMO. SR. D. José Ramón Ferrandiz Gabriel, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública de la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.