



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO
CARRERA DE DERECHO**

**MODALIDAD COMPLEXIVO PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO
DE**

ABOGADO

CASO DE ESTUDIO

**PROBLEMÁTICA DE LA FIGURA DE LA COMPRAVENTA
CON LA EXISTENCIA DE INCAPACIDAD
MENTAL NO DECLARADA**

AUTOR

DIóGENES ALEJANDRO CUEVA JIMENEZ

GUAYAQUIL

2025

CERTIFICADO DE SIMILITUD

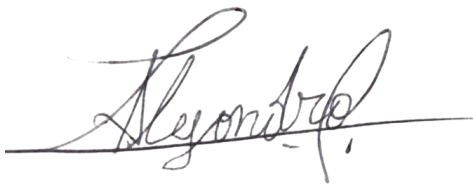


DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

El estudiante egresado DIOGENES ALEJANDRO CUEVA JIMENEZ, declaro bajo juramento, que la autoría del presente Caso de Estudio, PROBLEMÁTICA DE LA FIGURA DE LA COMPRAVENTA CON LA EXISTENCIA DE INCAPACIDAD MENTAL NO DECLARADA, corresponde totalmente a el suscrito y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo los derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establece la normativa vigente.

Autor(es)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alejandro', with a long horizontal line extending to the right.

Firma:

DIOGENES ALEJANDRO CUEVA JIMENEZ
C.I. 1207158450

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	1
	Objetivos:.....	2
	Preguntas:	2
II.	ANÁLISIS.....	3
	Beneficios:	7
	Riesgos:	7
III.	PROPUESTA.....	12
IV.	CONCLUSIONES.....	13
V.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	15

I. INTRODUCCIÓN

El caso práctico, se basa en una compraventa de un bien inmueble el cual es negociado por el procurador común de una familia, dicha familia ha perdido a la cabeza de hogar, por ende, el bien inmueble en cuestión, queda en manos de dos hijos y una viuda, quien después será diagnosticada con demencia senil, uno de los hermanos es declarado procurador común, quien será el encargado de velar por los derechos hereditarios del hermano, mas no de la madre.

El procurador común, debidamente designado por voluntad de las partes, sea actora o demandada, tiene las mismas facultades que un procurador judicial con poder, por lo tanto, puede incluso llegar a un acuerdo o transacción, sin que sea necesaria la aceptación de los otros, por ende, su comparecencia a las audiencias. (Corte Nacional de Justicia, 2020)

Se entiende que el procurador común es el encargado de llegar a acuerdos sobre el bien que se negocie, en el presente caso el vendedor tiene esa capacidad sobre la parte correspondiente al 25% de su hermano.

La demencia senil según la Organización mundial de la Salud, nos dice que;

La demencia es un síndrome que puede deberse a una serie de enfermedades que, con el tiempo, destruyen las células nerviosas y dañan el cerebro, lo que generalmente conduce al deterioro de la función cognitiva (es decir, la capacidad para procesar el pensamiento) más allá de lo que podría considerarse una consecuencia habitual del envejecimiento biológico. (OMS, 2025).

Siendo así, se entiende que la demencia senil es una enfermedad que afecta al cerebro, lo cual esta relacionado con los pensamientos y tomas de decisiones que una persona en su vida cotidiana debe tomar.

Nuestro código civil ecuatoriano, señala de manera repetida la palabra “*Demente*”,

No obstante, la sentencia emitida por la Corte Constitucional declaro que: “La palabra “demente” es inconstitucional, la sentencia 10-24-IN/25 dictada en fecha 30 de enero del 2025 menciona; “los términos: “demente”, “el demente”, “del demente”,

“los dementes”, por los términos: “la persona con demencia”, “de la persona con demencia” y “personas con demencia”, según corresponda” (CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR, 2025).

También, las partes acuerdan firmar un pagare a la orden para poder asegurar la venta del inmueble, además, el procurador común indica al comprador la existencia de una familia residiendo en el inmueble quienes ya llevan ahí, alrededor de 25 años, durante este tiempo ellos han prestado servicios de guardianía en el edificio.

Objetivos:

El objetivo de este caso de estudio, es determinar la legalidad de la venta, teniendo en cuenta la situación en la que se encuentra el bien inmueble, considerando la situación de incapacidad de la madre, la situación de porcentajes hereditarios y la situación de las personas que habitan en el bien.

Preguntas:

En cuanto a las preguntas sobre el caso de estudio:

1. Se realizará un análisis jurídico sobre la titularidad del bien inmueble, determinando quien es el titular de dicho bien, además se analizará la disponibilidad del mismo.
2. Se recabará la documentación pertinente para poder realizar el estudio del bien, con el fin de determinar la propiedad y los derechos hereditarios involucrados.
3. Se determinará las cláusulas correspondientes a los acuerdos que se están llevando a cabo.
4. Análisis de los riesgos y beneficios de adquirir este bien inmueble en las situaciones legales en las que se encuentra.
5. Se analizará la legalidad de esta compraventa, teniendo en cuenta que no está perfeccionada la adjudicación de los derechos hereditarios.
6. Se determinará las formalidades legales para la participación de la viuda con demencia senil.

II. ANÁLISIS

El presente caso se basa en la intención del señor Juan Rojas, quien es ingeniero de profesión, de comprar un bien inmueble en las calles Esmeraldas y Quiquis, en la ciudad de Guayaquil.

Como compraventa se entiende que:

La compraventa constituye el paradigma de los contratos a través de los cuales se realiza el intercambio o el comercio de bienes, y de acuerdo con una extensa tradición histórica, es el contrato que dispone de una más amplia regulación legal (Jaramillo, 2019).

Entendemos que el contrato de compraventa es un acuerdo de las partes mediante la cual una entrega un bien ya sea mueble o inmueble y la otra parte entrega una retribución monetaria, por lo que nos indica Juan Andrés Jaramillo, esta posee de una amplia regulación legal, lo que es de gran importancia tomar en cuenta para este caso.

Este inmueble le pertenece a la familia del señor Arq. Luis Terán Castro, quien es la persona que negocia el precio del inmueble con el señor Juan Rojas, el cual fue negociado por un valor de DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (\$200.000), valor que será el total después de un abono adicional que el interesado el señor Juan Rojas brindará como parte de pago en el momento que se suscriba la promesa de compraventa, la cual se suscribirá treinta (30) días después del 20 de febrero del 2020, donde se abonara el 20% del valor total del inmueble.

El inconveniente de este inmueble es la manera en que se encuentra dividida, ya que el señor Terán manifiesta que es titular del 25% de los derechos hereditarios (proindiviso) del bien inmueble, es decir que el 50% le pertenece a la madre del arquitecto, quien es la viuda, y el otro 25% le pertenece al hermano del arquitecto Terán, un punto muy importante es que el señor Terán, versa del rol de procurador común sobre los derechos hereditarios de su hermano, esto quiere decir que se cuenta

con el 50% del bien.

La madre del señor Terán fue diagnosticada con demencia senil, lo que legalmente la impide de realizar cualquier tipo de acto administrativo de sus bienes, tal como lo indica el artículo 478 del código civil, " Art. 478.- El adulto que se halla en estado habitual de demencia, deberá ser privado de la administración de sus bienes, aunque tenga intervalos lúcidos. " (Asamblea Nacional, 2022)

Uno de los principales problemas del presente caso es la situación legal de la madre, ya que, si bien fue diagnosticada con demencia senil, es relevante mencionar que, la única la autoridad con capacidad en jurisdicción y competencia de dictar la incapacidad de una persona es un Juez mediante sentencia ejecutoriada. Además de que en la misma audiencia donde se declara la interdicción, se deberá asignar el curador que se encargará de representar a la persona legalmente incapaz.

Un curador es un individuo asignado por una autoridad judicial para administrar los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no está en capacidad de hacerlo por sí misma, debido a su minoría de edad o a una incapacidad reconocida legalmente. Esta figura es crucial para garantizar que los intereses de los más vulnerables estén protegidos y bien representados legalmente. (Conceptos Juridicos, 2025)

En relación de los párrafos anteriormente descritos, la situación legal de la madre del señor Terán aun no se ha resuelto, el diagnostico en si no tiene repercusión legal, pero es un indicador para la familia del señor Terán, de iniciar un juicio sumario para poder declarar o no, la interdicción de la madre ya que esto es un inconveniente al momento de realizar la venta.

Recordemos que la señora madre del arquitecto Terán, posee el 50% del bien inmueble que se desea vender, aunque la señora técnicamente aun es capaz, ya que no ha sido declarada incapaz, el hecho de que ella maneje temas administrativos sobre los bienes que versan en su poder, puede llevar a cabo problemas legales al futuro comprador.

El bien inmueble, es una herencia por parte del fallecido padre del señor Terán, el cual fue heredado por sus descendientes como la ley lo corresponde, los herederos cumplieron con los requisitos establecidos para la legalidad del bien, y se registró la posesión efectiva del inmueble, por lo que la legalidad del edificio se encuentra resuelta, en cuanto a la titularidad del bien, esta le corresponde a los herederos quienes son, el señor Terán, su hermano quienes gozan del 50% del bien, teniendo en cuenta que el señor Terán es procurador común de los derechos hereditarios de su hermano y su madre diagnosticada con demencia senil, quien goza aun del otro 50% por ser la viuda.

Es importante aclarar qué; “el diagnóstico de demencia realizado por el profesional de la salud comprende un amplio espectro de síntomas cognitivos y conductuales, que pueden oscilar en un abanico de severidad: leve, moderado y severo”. (Revista Cupula, 2022), si bien es solo un diagnóstico médico, hace falta la sentencia del juez con el fin de que tenga repercusión en sus actividades administrativas.

Para poder seguir con la venta, es fundamental revisar la situación del inmueble, solicitando al registro de propiedad el historial de dominio y gravámenes del edificio con el fin de certificar quienes han sido los dueños anteriores hasta la fecha que el bien fue adquirido por la familia Terán y si sobre el bien inmueble versa alguna sanción o gravamen que perjudique al comprador. Además, solicitar a la superintendencia de bancos un informe donde indique si sobre el bien consta alguna hipoteca, también es oportuno solicitar a la superintendencia de compañías, calores y seguros, que determine si el bien inmueble ha sido entregado como un aporte en alguna compañía en el cual haya formado parte los actuales propietarios o el difunto padre del señor Terán.

También, es importante solicitar a la empresa eléctrica, agua potable, un certificado de no adeudar, ya que el bien inmueble podría tener deudas con las mencionadas empresas y podría generar inconveniente al momento de cambiar la titularidad del bien, de igual forma si en el edificio existían teléfonos fijos, se deberá pedir un certificado a la empresa de telecomunicaciones sobre si existen pagos pendientes en el inmueble, en adicional pero no menos importante, solicitar un

certificado al municipio de Guayaquil, que indique que el difunto o los herederos no posean deudas con relación al bien en cuestión, ya que de existir alguna deuda con el municipio no se podrá inscribir ni catastrar la escritura.

En cuanto a las cláusulas mínimas e indispensables en la promesa de venta, debería constar:

1. La no variación del precio, las partes acordaron un precio por el bien inmueble de \$200.000.
2. De haber alguna deuda preexistente, hasta el momento del abono inicial deberá estar resuelta, para después de ello proceder con el contrato de compraventa final.
3. Solucionar la situación de supuesta interdicción de la madre.
4. Como cláusula penal, en caso de que no completarse el negocio por causas imputables al prominente vendedor, el se compromete a devolver el valor del anticipo doblado, es decir \$40.000.
5. Los promitentes vendedores se deben comprometer a alcanzar de la señora dueña del otro 50% el consentimiento para el contrato de compraventa final.

Es importante mencionar, que se trata de supuesta la incapacidad de la madre por lo que no ha sido debidamente declarada por un Juez, debido a que no se ha iniciado el proceso declarativo de interdicción, por lo que técnicamente el bien puede ser vendido en su totalidad, es importante mencionar también, que la madre debe firmar esta promesa de compraventa, además del hermano, ya que al ser procurador común, no le da capacidad para vender, solo de gestionar, para poder realizar la venta por si solo sin autorización del hermano, el señor Terán debe tener un poder especial para vender.

En cuanto a las cláusulas mínimas e indispensables en el contrato de compraventa final, debe constar:

1. El inmueble está siendo entregado completamente saneado de cualquier tipo de deuda preexistente.
2. En caso de problemas laborales anteriores con las personas que habitan y prestan servicios de guardianía en el edificio, estos problemas deberán ser resueltos por los anteriores propietarios.
3. En caso de existir problemas hereditarios con nuevos herederos la solución

deberá ser favorable al comprador, ya que se esa garantizando que no existen más herederos.

Bajo un punto de vista legal, los beneficios y riesgos de celebrar esta compraventa en las condiciones que se encuentra el bien, serian:

Beneficios:

1. El precio del bien inmueble es bajo en comparación al mercado, lo que quiere decir que el comprador lo esta adquiriendo a un buen precio.
2. La ubicación del edificio es buena para los propósitos que el señor Terán tenga, ya que se encuentra en una zona céntrica lo que le da visibilidad, esto junto con el precio son buenas razones para comprarlo.

Riesgos:

Por la situación en la que se encuentra el bien, existen más riesgos que beneficios.

1. La situación legal de la madre, ella aun no es declarada en interdicción, pero existe un riesgo de que al momento de que exista una controversia sobre el bien, o un tercer interesado denuncie la legalidad del contrato, se verá la situación legal de la madre y al ver que no ha sido resuelta, se iniciara de inmediato el juicio declaratorio de interdicción, y según nos indica el artículo 486 del código civil en su segundo párrafo este contrato podría ser declarado nulo; "Y por el contrario, los actos y contratos ejecutados o celebrados sin previa interdicción serán válidos, a menos de probarse que el que los ejecutó o celebró estaba entonces demente." (Asamblea Nacional, 2022)
2. Existencia de otro heredero no reconocido, este podría impugnar la venta ya que se la esta realizando sin su consentimiento.
3. Problemas legales con las personas que habitan y prestan servicios de guardianía, estas podrían poner una prohibición de enajenar, abduciendo los derechos laborales porque ellos si trabajaron en el inmueble en venta, podrán

interponer una demanda que daría paso a la prohibición.

La declaratoria de procurador común del señor Terán no permite vender el inmueble sin autorización de su hermano, ya que no tiene el poder especial para hacerlo, además de la interrogante de quien nombro procurador común al señor Terán ya que no existió un litigio para que sea declarado como tal.

Un potencial riesgo podría ser que las personas que habitan en el inmueble quieran presentar una prescripción adquisitiva de dominio, pero se tiene en cuenta que, al ellos estar prestando servicios de guardianía, ha existido un acuerdo verbal que ellos han aceptado y por el cual están reciben su respectiva remuneración, así que el riesgo queda minimizado en cuanto a la pareja que habita en el bien.

El jurista Manuel Gutiérrez Luna, indico en una entrevista que:

La graduación de la incapacidad, y de cómo ésta puede irse adaptando a medida que la enfermedad vaya en progreso hasta el momento en que el enfermo carezca de voluntad. A partir de ese instante no podrá realizar ningún acto jurídico, toda vez que la Ley lo que trata con ello es de proteger su persona y sus bienes, equiparándoles prácticamente igual que si se tratara de un menor y prohibiendo que presten consentimiento para actos relevantes. (Luna, 2023)

Pero es importante mencionar, que la incapacidad que presenta la madre del vendedor, el señor Terán, además de aun no ser dictaminada por un juez, en el momento que se lleve a trámite, el juez podría determinar que la demencia que ella posee no le impide llevar a cabo la administración de sus bienes, o como indica un blog del CRE Alzheimer;

Incapacidad parcial: el sujeto puede realizar determinados actos por sí mismo y es capaz de adoptar algunas decisiones que atañen a su persona, pero para los actos de mayor trascendencia o complejidad necesita la ayuda de un tercero. La sentencia especificará qué actos puede realizar por sí mismo y para qué actos necesita asistencia. (CRE Alzheimer, 2017)

Un caso similar al que analizamos sucedió en Perú donde una mujer con capacidad

nula de discernimiento celebro un contrato de compraventa, caso que llegó a la Corte Suprema de Justicia peruana y esta resolvió:

Conforme, reiterada doctrina ha señalado, discernir jurídicamente es diferenciar entre hacer o no hacer algo y conocer si ese “algo” es bueno o malo, o distinguir entre el bien y el mal, lo lícito o lo ilícito, lo que está o no permitido, lo que beneficia o es perjudicial. 2. La norma aludida no precisa alguna específica causa, de allí que Fernández Sessarego considere que la falta de discernimiento puede deberse no solo por enfermedad mental, sino que puede ser ocasionado por cualquier causa, siendo lo relevante que el agente no pueda discernir. En esa perspectiva, para que exista dicha incapacidad no es necesario que previamente exista declaración de interdicción, pues lo que se tiene en cuenta es la falta de discernimiento y no la interdicción declarada. (Corte Suprema de Justicia Peruana, 2016)

En Chile, país que tiene un código civil bastante similar al de Ecuador, también tuvo un caso similar de un acto de compraventa, en situaciones de demencia, la Corte Suprema de Chile menciona:

La acción se fundó en la circunstancia de mantener la vendedora una incapacidad mental permanente, lo que sumado a su edad -72 años a la fecha del acto-, constituye un vicio que anula la compraventa celebrada con su hermano. Sobre esta materia, don Luis Claro Solar expone: "No puede caber duda alguna respecto a que si en el momento mismo de la ejecución o celebración del acto o contrato se halla demente el que lo ejecutó o celebró, el acto o contrato es nulo de nulidad absoluta por la demencia en que se encuentra, pero la prueba de la demencia en ese mismo momento es sumamente difícil de establecer indirectamente, y en la generalidad de los casos ella resultar de presunciones á graves, precisas y concordantes, que hará al juez en vista de los hechos que el demandante acredite en juicio de nulidad del acto o contrato. La ley no dice que debe probarse que el que lo ejecutó o celebró estaba demente en el momento mismo de la ejecución o celebración, sino que debe probar que estaba entonces demente, en otros términos, si el estado de demencia era habitual a la poca de la ejecución o celebración del acto o contrato; entonces, en aquel tiempo." (Corte Suprema de Justicia Chilena, 2023)

La compraventa del inmueble es válida en cierta parte, si la voluntad del hermano

del señor Terán es vender también su porcentaje del inmueble, se conformaría un 50% del mismo, por lo que ese porcentaje esta en plena capacidad para la venta, el inconveniente es que el comprador busca comprar el 100% del inmueble, y el otro 50% es el que se encuentra en duda por la situación legal de la madre, pero como ya se ha mencionado anteriormente, al no ser declarada incapaz aun puede realizar acciones administrativas sobre el bien que le pertenece, ya que al solo ser diagnosticada se entiende que fue por medio de un médico, pero es sabido que existen malos diagnósticos o tal vez la demencia senil sea leve y la persona este en plena capacidad de firmar actos legales, no habría inconveniente si se presenta alguna impugnación en el futuro, además se debe tener en cuenta que los herederos cumplieron con el procedimiento de inscripción de la posesión efectiva, por lo que es otro indicador de que el inmueble se encuentra apto para la venta, ya que se han cumplido los requisitos para la titularidad de bien.

Una persona diagnosticada con demencia senil para poder ser representada válidamente en actos de disposición patrimonial, y poder realizar otros actos como el que vemos en este caso de compraventa de su propiedad, entre otras actividades legales que pudiere realizar en un futuro.

Curadores de Bienes. Se llaman así, porque dada la naturaleza de esta curaduría, su misión se relaciona exclusivamente con el cuidado de los bienes sometidos a la guarda, y nada tienen que ver con la persona propietaria de ellos. Estos curadores, llamada a servir una situación generalmente transitoria, tienen menos facultades que los curadores generales. En efecto, se les prohíbe ejercer otros actos administrativos que los de mera custodia y conservación, y los necesarios para el cobro de créditos y el pago de deudas. (CHIMBO, 2020)

El curador de bienes seria apropiado para poder realizar este negocio, ya que más allá de que la señora requiera o no cuidado permanente, el curador de bienes es quien se encarga de realizar los actos relacionados al patrimonio del declarado interdicto.

Se debe realizar mediante procedimiento sumario, tal como lo indica el artículo 332 del Código Organizo General de Procesos, el cual establece en su inciso numero 5; “Las controversias relativas a incapacidades y declaratoria de interdicción y guardas”

(Asamblea Nacional del Ecuador, 2015)

En este proceso una vez se realice la audiencia única, esta misma tendrá dos etapas, las cuales son de saneamiento, fijación de puntos de debate, conciliación, y la segunda entapada, de prueba y alegatos.

Mediante una consulta realizada a la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, sobre el trámite a aplicar a los juicios de interdicción, la corte menciona que:

En conclusión, para la declaratoria de interdicción, de conformidad con el Art. 467 del Código Civil, mientras se decida la causa en el procedimiento sumario, con los informes verbales de los parientes u otras personas, o con el informe del perito médico especializado de la nómina del Consejo de la Judicatura que se adjunte a la demanda, la jueza o juez puede convocar a una audiencia previa para resolver sobre la declaratoria o no de la interdicción provisional. De decretarse la interdicción provisional, se ordenará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la notificación al público en un periódico, si lo hubiere, y por carteles que se fijarán, al menos en tres, de los parajes más frecuentados. Cumplido todo lo cual, se convocará a la audiencia única del procedimiento sumario, en donde se practicarán las pruebas aportadas, incluso sobre la oposición en caso de haberla, el reconocimiento del administrador de justicia a quien se pretende declararlo interdicto y la sustentación del informe médico por parte del perito respectivo, para con ello resolver en sentencia la declaratoria o no de la interdicción definitiva. (CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA, 2018)

Además, cabe recalcar que en la misma audiencia se designara el curador, el cual velara por los bienes de la que ha sido declarada interdicto, y con ello podrá resolver y actuar en todos los asuntos legales que le competa.

En el presente caso es importante mencionar que el curador en caso de que así lo designe el juez, podría ser la misma persona que es considerada procurador común de los derechos del hermano, es decir el señor Luis Terán podría ser curador de su madre si así lo dictaminara el Juez.

III. PROPUESTA

La posible solución del presente caso, en base a todo lo anteriormente expuesto sería:

Con el fin de evitar cualquier tipo de inconveniente futuro, en cuanto a la situación hereditaria del bien, manifestarle al señor vendedor es decir Luis Terán, que existe el deseo de comprar el bien inmueble en su totalidad, pero que primero solucione la situación en la que se encuentra comprometida el bien.

Para garantizar la venta y cumplir con el deseo de adquirir el bien, y siguiendo con las propuestas de las cláusulas mencionada en párrafos anteriores, la promesa de compraventa debe reflejar la solución a la situación legal de la madre para de esta forma poder celebrar de manera mas tranquila el contrato de compraventa.

Una vez resuelta la situación de la madre del señor Terán, será mucho más fácil el proceso de compraventa, si el deseo de las partes hereditarias es ese, si no podría seguir con la compra de los derechos y acciones de los hermanos que constituirían el 50% del bien inmueble.

La situación del inmueble es muy compleja sin solucionar la interdicción o no de la madre, pero aun así es posible de hacer, corriendo varios riesgos que no se le recomendarían al cliente, ya que podría llegar a crearse un problema legal.

También el comprador al realmente mostrar interés en el bien, podría firmar la promesa de compraventa por el bien completo, agregando una clausula de la compra del otro 50% del bien que le pertenece a la madre del vendedor, esto con el fin de que una vez se haga el tramite judicial y se declare o no la interdicción él pueda comprarlo, además recordar que el artículo 489 del código civil indica que; "Art. 489.-El demente podrá ser rehabilitado para la administración de sus bienes si apareciere que ha recobrado permanentemente la razón; y podrá también ser inhabilitado de nuevo con justa causa." (Asamblea Nacional, 2022)

Es decir que este podría dejar la condición de persona con demencia, si su demencia es tratable, por lo que la madre del vendedor si su demencia no es grave, podría volver a encargarse de la administración de sus bienes.

IV. CONCLUSIONES

En conclusión, siguiendo con los objetivos planteados en la introducción, cumpliendo con cada uno de los incisos, se concluye en:

1. Con el análisis jurídico en base al bien inmueble que se quiere vender, se resolvió que el titular de dicho bien, le es correspondida a los dos herederos y a la viuda, dividiendo el porcentaje en 25% de ambos hermanos y el 50% correspondiente a la viuda. Con la disponibilidad del mismo consta con un 100% de disponibilidad absoluta, pero con el debido análisis completo y la definición de los riesgos y beneficios planteados, se concluye en que lo mas factible seria esperar solucionar la situación de la persona propensa a ser declarada incapaz.
2. En base a la situación actual del bien inmueble que se desea comprar, se determinó la documentación pertinente para poder revisar que el bien se encuentra listo para la venta, esto es fuera de cualquier tipo de gravamen, deudas o hipotecas que a futuro puedan causar un problema legal al comprador.
3. Las clausulas que se determinaron en la promesa de compraventa y el contrato final de compraventa, tienen como objetivo principal el comprar el 100% del bien, aunque en ellas se establece que esto sucederá siempre y cuando la situación que a este le aqueja, sea solucionada. También se agregaron clausulas penales, para salvaguardar el tiempo que invierte el comprador en la espera del bien.
4. En el análisis realizado se determinaron los riegos y beneficios que tiene el adquirir el bien, siendo mas riesgos que beneficios por la situación actual del inmueble, además se agregaron sentencias que acompañan el riesgo que tiene comprar el bien en la situación en la que este se encuentra, pudiendo esto ser a futuro un gran problema para el propenso comprador, si no se solucionara la situación de interdicción de la madre.
5. La legalidad de la venta del bien inmueble fue probada, el inmueble si se puede vender, ya que aunque exista el diagnostico de demencia senil, no refleja la gravedad del mismo, y como ya ha sido mencionado anteriormente, no existe ninguna sentencia que imponga que la señora madre del señor Terán sea incapaz, esto no quita que ha futuro puedan existir problemas si se llega a realizar la compra, en cuanto a los derechos hereditarios, son claros el 50% del inmueble está listo para la venta, sin ningún tipo de riesgo aparente, el otro 50% aunque este listo, conlleva un riesgo.

6. Las formalidades legales fueron dictadas, lo cual debería ser el primer paso a seguir por parte de los vendedores antes de poner el bien a la venta y firma cualquier tipo de documento, que conlleve el riesgo de ser nulo en un futuro.

Terminado con los objetivos, repasando cada uno de ellos con los análisis y soluciones brindadas a cada uno de los puntos, en virtud a lo analizado en el caso, no se debería tomar el riesgo de adquirir el bien inmueble en la situación en la que se encuentra, aunque legalmente se pueda adquirir, el riesgo que conlleva comprar el bien en la situación precaria que se encuentra, no será lo mas optimo, por lo que el consejo hacia la persona que quiera adquirirlo seria, esperar a la sentencia declaratoria de interdicción hacia la persona presuntamente interdicto, y de allí proseguir con la compra absoluta del bien inmueble.

La compra venta de los derechos herenciales, antes de que se haya partido y adjudicado la herencia, es considerada en el derecho comparado como la transmisión por parte de un heredero a otra persona de todos los bienes que conforman su participación en una herencia. La titularidad de heredero es intransferible; su cualidad de heredero no puede ser objeto de compra venta. El disponente de la herencia lo hace como una universalidad, vende sus derechos o porcentaje en la herencia, mediante la venta de todos o algunos de los bienes que la componen. (Luis Angel, 2023)

Si el deseo del cliente es obtener el bien a como de lugar, se le aconsejaría comprar el 50% del inmueble ahora y una vez el curador sea designado a la persona incapaz en caso de serla, adquirir el otro 50% del inmueble, en caso de no ser declarado incapaz, negociar el porcentaje restante con la persona que corresponda.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Asamblea Nacional. (14 de marzo de 2022). *Código Civil*.

<https://faolex.fao.org/docs/pdf/ecu205110.pdf>

Asamblea Nacional del Ecuador. (22 de mayo de 2015). *Código Orgánico General de Procesos*. <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2018/09/Codigo-Org%C3%A1nico-General-de-Procesos.pdf>

CHIMBO, G. A. (ENERO de 2020). La Declaratoria de Interdicción de Personas con Discapacidad Mental en

Conceptos Jurídicos. (8 de 10 de 2025). Conceptos Jurídicos. Conceptos Jurídicos: <https://www.conceptosjuridicos.com/ec/curador/>

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR. *Protección meramente simbólica de derechos*. (30 de ENERO de 2025).

https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/eyJjYXJwZXRhIjoidHJhbWl0ZSIsInV1aWQiOiIzNGRkNTNlZC0xNDRmLTJiMGEtODYxYy02NjIwNDAwMmlyZWUucGRmIn0=

Corte Nacional de Justicia. (31 de enero de 2020). *COMPARECENCIA DE LAS PARTES PROCESALES CUANDO HAY UN PROCURADOR COMÚN*

https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Procesal/189.pdf

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA. (24 de ABRIL de 2018).

PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE INTERDICCION

<https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas/procesal/028%20PROCEDIMIENTO%20%20DECLARATORIA%20INTERDICCION.pdf>

Corte Suprema de Justicia Chilena. (3 de mayo de 2023). Sentencia N°39639-2021.

https://oficinajudicialvirtual.pjud.cl/ADIR_871/suprema/documentos/docCausaSuprema.php?valorFile=eyJ0eXAiOiJKV1QiLCJhbGciOiJIUzI1NiJ9.eyJpc3MiOiJodHRwczpcL1wvb2ZpY2luYWw1ZGJjaWFsdmlydHVhbC5wanVkJmNslwiYXVkljoiaHR0cHM6XC9cL29maWNpbmFqdWRpY2lhbHZpcnR1YWwuc

Corte Suprema de Justicia Peruana. (2016). *Nulidad de Acto Jurídico*

https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/01/Casaci%C3%B3n-683-2016-Callao-Legis.pe_.pdf

CRE Alzheimer. (22 de Junio de 2017). *Procedimiento de incapacitación legal* CRE Alzheimer: <https://blogcrea.imserso.es/-/procedimiento-de-incapacitaci%C3%B3n-legal>

Jaramillo, J. A. (2 de mayo de 2019). *Compraventa: Definición y características* <https://derechocivilecuadorblog.wordpress.com/2019/05/02/compraventa-definicion-y-caracteristicas/>

Luis Angel, N. H. (23 de enero de 2023). *VENTA O CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS* <https://revistas.up.ac.pa/index.php/revcolciencia/article/download/3720/3159/6144>

Luna, M. G. (2 de Febrero de 2023). *La Circunvalación en relación con uno de los aspectos legales más claros pero a la vez más controvertidos de las demencias.* (H. Org, Entrevistador) <https://www.hipocampo.org/entrevistas/mgluna.asp>

OMS. (31 de marzo de 2025). *Demencia* OMS: <https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/dementia>

Revista Cúpula. (2022). *Revista Cúpula: DEMENCIA: DISCAPACIDAD Y EJERCICIO DE LA CAPACIDAD JURÍDICA EN EL MARCO DE LOS DERECHOS HUMANOS* <https://www.binasss.sa.cr/bibliotecas/bhp/cupula/v36n1/art03.pdf>

Sede Notarial [Tesis de posgrado] Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14115/1/T-UCSG-POS-DDNR-33.pdf>