



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL

TEMA:

La obligación de inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana

**Trabajo de Examen Completivo, para la obtención del grado de
Magíster en Derecho mención Derecho Notarial y Registral**

Autor:

Dr. Juan Carlos Ávila Cárdenas

Tutora:

Dra. María José Blum

Guayaquil 17 de enero del 20220



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **Dr. Juan Carlos Ávila Cárdenas**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando Freire, Mgs

Revisor Metodológico

Dra. María José Blum Moarry, Mgs

Revisor de Contenido

DIRECTOR DEL SISTEMA DE POSGRADO

Dr. Santiago Velázquez Velásquez, PhD

Guayaquil, 17 de enero de 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Dr. Juan Carlos Ávila Cárdenas**

DECLARO QUE:

El componente práctico de examen complejo “**LA OBLIGACIÓN DE INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA**”, previo a la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, 17 de enero del 2020

EL AUTOR:

Dr. Juan Carlos Ávila Cárdenas



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

AUTORIZACIÓN

Yo, **Dr. Juan Carlos Ávila Cárdenas**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la Institución del componente práctico de examen complejo “**LA OBLIGACIÓN DE INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 17 de enero del 2020

EL AUTOR:

Dr. Juan Carlos Ávila Cárdenas



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

INFORME DE URKUND

The screenshot displays the URKUND interface. On the left, document details are shown: 'Documento: Avila Juan Carlos.docx (D59620205)', 'Presentado: 2019-11-25 15:59 (-05:00)', 'Presentado por: mariuxiblum@gmail.com', 'Recibido: teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com', and 'Mensaje: Mostrar el mensaje completo'. A progress bar indicates '0%' completion. On the right, a 'Lista de fuentes' panel is visible with columns for 'Categoria' and 'Enlace/nombre de archivo'. The list includes 'Fuentes alternativas' and 'Fuentes no usadas'. The bottom toolbar contains icons for search, navigation, and actions like 'Reiniciar', 'Exportar', and 'Compartir'.

quienes tienen un interés directo e incluso para terceros CITATION Gab11 \12298 (Teresa, 2007). Alirio Virviescas Calvete sobre el tema dice que: La publicidad, en general, busca que ciertos actos puedan ser conocidos y revisados por las personas con el fin de proporcionar a todos aquellos que quieran ver algún instrumento o que tengan o puedan tener interés en las actuaciones o en los negocios, la posibilidad de informarse para cualquier propósito lícito e incluso enterarse para defender con base en ellos, los intereses propios o comunes que estén involucrados o tengan con el documento público. El autor Alirio Virviescas hace referencia al objetivo de la publicidad registral, que no es otro sino el procurar que ciertos actos o contratos sean conocidos y examinados por quienes tengan interés en el mismo (Flor, 2007). Gabriel De Reina sobre el principio de publicidad nos dice: De lo que se encarga el principio de publicidad, por el cual la información del Registro resulta accesible para cualquiera que tenga un interés legítimo en "averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscritas" En virtud de este principio quien tenga interés en el bien raíz a través de la información que posee el Registro de la Propiedad podrá informarse sobre su situación jurídica (art. 21 de la ley 17.801). El tratadista es enfático en señalar que en virtud del principio de publicidad se informa sobre el estado jurídico del bien, no se limita a los efectos reales como son la transferencia de dominio, gravámenes; su criterio es amplio y por ello muy valioso CITATION Gab09 (p 57 \12298 (PRINCIPIOS REGISTRALES, 2009, p18g. 57). Gabriel De Reina Tariéne habla de la publicidad formal. Se habla de "publicidad formal" en esa vertiente exógena o exteriorizadora, por la cual se facilita el efectivo conocimiento de la información de los asientos del Registro, especialmente a aquellos que todavía no ostentan la calidad de titulares de un derecho susceptible de inscripción, pero ponderan serlo. El calificativo material adscrito a la publicidad resultaría, por lo tanto, una tautología tratándose de registros jurídicos, al resumir con el término el conjunto de efectos ocasionados por la inscripción. El tratadista habla puntualmente de la publicidad formal, lo que esta significa o comprende, esto es: el conocimiento de la información que consta en el Registro, de importancia para quienes tienen interés en el bien CITATION Gab11 \12298 (Tariéne G. d., 2011). Según Bécquer Carvajal Flor, referencia al Principio de Publicidad: Es un elemento nuevo, mismo que alcanza su auge en los tiempos modernos; y, cita en su obra a Alirio Virviescas Calvete, quien señala: La publicidad, en general, busca que ciertos actos puedan ser conocidos y revisados por las personas con el fin de proporcionar a todos aquellos que quieran ver algún instrumento o que tengan o puedan tener interés en las actuaciones o en los negocios, la posibilidad de informarse para cualquier propósito lícito e incluso enterarse para defender con base en ellos, los intereses propios o comunes que estén involucrados o tengan con el

Agradecimiento:

A Dios, por todas sus bendiciones;

A mis padres, por darme la vida; y,

A Israel, Elmo y Ximena, por su gran apoyo.

Dedicatoria:

A mi esposa Lucia Riofrio y

a mis hijas: Luciana Valentina y Anna Sofía

Contenido

Introducción	2
Delimitación del problema.....	4
Objetivos.....	6
Desarrollo	6
Principio de la Publicidad Registral.....	6
Contrato de promesa de compra venta de bienes inmuebles	15
Metodología.....	30
Enfoque.....	30
Análisis Documental.....	31
Efectos reales y personales del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles.....	34
Legislación Comparada	35
Argentina.....	35
<i>Colombia</i>	37
Chile.....	39
Perú.....	42
México.....	43
RESOLUCIONES DE LA TERCERA SALA.....	45
LEGISLACIÓN CIVIL	45
Juicio ordinario que, por terminación de contrato, sigue Mercedes Cárdenas C. contra el doctor Julio César León.....	45
Categorías, Dimensiones, Instrumentos.....	50
Criterios éticos de la investigación.....	51
Resultados.....	51
Entrevista.....	55
Propuesta.....	59
Conclusiones.....	61
Recomendaciones	63
Bibliografía	64
ANEXO 1	67
ANEXO 2	69
ANEXO 3	70

Resumen

Dada la trascendencia económica, tanto a nivel macro económico y más aún en la economía de los hogares ecuatorianos, del contrato de promesa compraventa de bienes inmuebles; pero en la práctica son objeto de causas judiciales. El objetivo de este trabajo es: Determinar doctrinaria y jurídicamente la posibilidad de inscripción del contrato de promesa o títulos similares en los registros de la propiedad; desde un enfoque cualitativo, utilizando el método jurídico-comparado de la legislación de Ecuador, Argentina, Chile, Colombia, Perú y México; a lo que se suma la opinión de los profesionales del derecho quienes tratan este tema en su quehacer diario. Todo lo cual, da como resultado la costumbre de no inscribir, en el Registro de la Propiedad, los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles por no generar efectos reales, obviando el cumplimiento del Principio de Publicidad Registral; aun cuando sí es legalmente posible y muy recomendable su inscripción. Surge la necesidad de positivizar esta obligación reformando el artículo 25 de la Ley de Registro.

Palabras Claves: promesa de compraventa, principio de publicidad, bienes inmuebles, inscripción.

Summary

Given the economic importance, both at the macro economic level and even more so in the economy of Ecuadorian homes, of the contract for the purchase and sale of real estate; but in practice they are subject to legal proceedings. The objective of this work is: To determine doctrinally and legally the possibility of registering the promise contract or similar titles in the property records; from a qualitative approach, using the legal-comparative method of the legislation of Ecuador, Argentina, Chile, Colombia, Peru and Mexico; To which is added the opinion of legal professionals who address this issue in their daily work. All of which, as a result, results in the custom of not registering, in the Property Registry, the contracts of promise of sale of real estate for not generating real effects, obviating compliance with the Principle of Registry Advertising; even if its registration is legally possible and highly recommended. The need arises to positivize this obligation by reforming article 25 of the Registration Law.

Keywords: promise of sale, principle of advertising, real estate, registration

Introducción

En el ámbito del Derecho Registral, siendo esta disciplina jurídica una rama del Derecho Público, debido al alto grado de complejidad que en la actualidad han desarrollado las relaciones humanas; y, dentro de estas particularmente revisten de mayor complejidad los negocios jurídicos. En virtud de lo cual, ha dado origen a una nueva disciplina científica del Derecho Registral o Derecho Inmobiliario, como también se la denomina, llegando a la categoría de *ciencia o disciplina científica* misma que requiere de principios, esto es de postulados o fórmulas legales que necesariamente han de observarse y cumplirse con la finalidad de realizar una labor eficaz brindando certeza y seguridad jurídica; y, dentro de estos principios registrales está el **Principio de Publicidad**, que también es uno de los fines de la Institución Registral, esto es: dar a conocer o dar noticia sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles, misma que en ciertas ocasiones pesan gravámenes, prohibiciones y demás limitaciones al derecho real de dominio; o dar a conocer a las partes contratantes y terceros interesados en un bien raíz, sobre la existencia de un contrato preparatorio, noticia que bien podría cambiar el curso del negocio jurídico que se pretende realizar ya sea desistiendo del mismo o mejorando la oferta anteriormente planteada. Dado el antecedente histórico común del Derecho Romano (en cuyo derecho se contemplaba la *conventio* o acuerdo, que comprendía dos formas de manifestarse: el *pactum* cuando no había nombre ni causa, y el *contratus* cuando sí los había), de los sistemas legales en la mayoría de los países desde América está presente la figura legal del **contrato de promesa de compraventa** que establece entre las partes contratantes el acuerdo de voluntades, en virtud del cual a futuro celebrarán el contrato de compraventa. Una de las fuentes de las obligaciones reconocidas en nuestra legislación es el contrato, el Código Civil lo define como el concurso real de las voluntades de dos o más personas. En relación al contrato de promesa de compraventa el Código Civil vigente, establece que la promesa de celebrar un contrato, cualquier tipo de contrato, no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere del celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, Que en ella se especifique de tal manera el contrato

prometido, que sólo falte, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Estos son los parámetros legales para la celebración del contrato de promesa establecidos en la legislación ecuatoriana. El Registro de la Propiedad es una entidad del Estado, creada con la finalidad de preservar la información sobre la situación jurídica de los bienes para ofrecer a los ciudadanos la seguridad jurídica a sus actos y contratos; y, proporcionar la información sobre los datos existentes en sus asientos registrales, referentes a: 1) los titulares de los derechos reales, sean estos personas naturales o jurídicas; 2) los actos y contratos cuyos efectos jurídicos recaen sobre bienes inmuebles con la finalidad y así lo expresa la Ley, de que personas interesadas y terceros conozcan esta información y la impugnen si estos afectan en alguna medida sus derechos. En el sistema judicial ecuatoriano, es abundante en número de causas demandando el cumplimiento o la ineficacia del contrato de promesa de compra venta, lo cual evidencia la falta de seguridad jurídica que el Estado ecuatoriano ofrece a los ciudadanos. Cabe mencionar que según lo establece la legislación ecuatoriana la compraventa se perfecciona cuando se ha inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad, lo cual ha abierto la puerta a la posibilidad real para que se realicen múltiples contratos de promesa de compraventa e inclusive de compraventa, tal como de hecho ocurre, sobre un mismo bien inmueble lo que deriva en el delito de estafa, aquí tampoco se cumple con el principio de seguridad jurídica. De todo lo hasta aquí revisado nace la interrogante: *¿Es jurídicamente conveniente que se inscriban las escrituras de promesa de compraventa o títulos similares?* Toda vez que en muchos ciudadanos optan por no inscribirlo por razones de tipo económico; y, algunos Registros de la Propiedad tienen la política de no inscribirlos, ya que la transferencia de dominio de los bienes inmuebles, como ya se mencionó, se perfecciona con su inscripción en el registro de la propiedad. No se estaría cumpliendo con el Principio de Publicidad en el Sistema Registral ecuatoriano, siendo este uno de sus principales fines. Sobre la base de la fundamentación teórica de los presupuestos doctrinales del Principio de Publicidad Registral, del contrato de promesa de compraventa: se propone positivizar en la Ley Registral la obligación de inscribir los contratos de promesa de compra venta. Se plantea como objetivos: Fundamentar los presupuestos teóricos del principio de publicidad registral y del contrato de promesa de compraventa; analizar el Código Civil, Ley de Registro y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en lo referente al contrato de promesa de compraventa; entrevistas a registradores, notarios y abogados; comparar con la legislación de Argentina, Colombia, Chile, Perú y México; y, proponer la reforma al

artículo 25 de la Ley de Registro. Para lo cual se utilizó los métodos: Sistematización jurídico doctrinal; Jurídico-comparado. A fin de proponer la reforma al artículo 25 de la Ley Registral, para positivizar en la norma jurídica la obligación de inscribir, en el Registro de la Propiedad, todo contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, para que en la realidad fáctica se dé cumplimiento a los Principios de Publicidad Registral y Seguridad Jurídica.

Delimitación del problema. He de iniciar por los referentes históricos: Uno de los más importantes antecedentes de los sistemas registrales es el francés, en el cual: como lo analiza René Abeliuk M., la promesa está contemplada en el artículo 1.589 del Código Frances, que dice: *“la promesa de venta equivale a la compra cuando existe consentimiento recíproco de las dos partes sobre la cosa y el precio”*. Definición no muy exacta, que como señala este tratadista dio lugar a graves discusiones en la doctrina y jurisprudencia, razón por la cual a futuro en muchos Códigos se evitó reglamentar este contrato.

De conformidad con el Código Civil de la legislación ecuatoriana vigente, el mismo establece que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere del celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces; Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falte, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Estos son los parámetros legales establecidos en la legislación ecuatoriana para la celebración de cualquier tipo de promesa, de los contratos reconocidos por nuestra legislación. No existe dentro de la legislación ecuatoriana un tratamiento específico del contrato de promesa de compraventa, esto es una Ley que lo regule expresamente pese a su cotidianeidad e importancia.

El Registro de la Propiedad es una Institución del Estado, la misma que actualmente funciona un Registro en cada cantón bajo la dependencia económica y administrativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados o GAD Cantonales (Municipios), creada con la finalidad de perpetuar la información sobre la situación jurídicas de los bienes, así como también ofrecer a los ciudadanos certeza y seguridad

jurídica a sus actos y contratos. Y en cumplimiento de su fin principal que es dar publicidad de los datos existentes en sus asientos registrales, referentes a: 1) los titulares de los derechos reales, sean estas personas naturales o jurídicas; 2) los actos y contratos cuyos efectos jurídicos recaen sobre bienes inmuebles con la finalidad, así lo expresa la Ley, de que personas interesadas y terceros conozcan esta información y la impugnen si estos afectan en alguna medida sus derechos.

En el Sistema Judicial ecuatoriano, es abundante en número de causas: ya sea demandando el cumplimiento o la ineficacia del contrato de promesa de compra venta, lo cual evidencia la falta de seguridad jurídica que el Estado ecuatoriano ofrece a los ciudadanos. Cabe mencionar en este punto, que según lo establece la legislación ecuatoriana la compraventa de bienes inmuebles se perfecciona solamente cuando se ha inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad del cantón en el cual está ubicado el bien, lo cual ha abierto la puerta a la posibilidad real para que se realicen múltiples contratos de compraventa, tal como de hecho ocurre, sobre un mismo bien inmueble lo que lamentablemente deriva en el delito de estafa, aquí claramente se aprecia que tampoco se cumple con el principio de seguridad jurídica, mismo que debe ser reforzado con el cumplimiento de los principios registrales entre ellos el Principio de Publicidad Registral.

El desconocimiento de la ley por parte de la generalidad de los ciudadanos, toda vez que no poseen una formación jurídica, ocasiona el incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa sobre bienes raíces ya que desconocen los efectos jurídicos de su otorgamiento, tampoco están inteligenciados sobre el principio *pacta sunt servanda* el cual está reconocido expresamente en la legislación ecuatoriana. Todo lo cual, conduce al accionar en el sistema judicial ecuatoriano de un sinnúmero de causas *¿Es jurídicamente conveniente que se inscriban las escrituras de promesa de compraventa o títulos similares?* Toda vez que en muchos ciudadanos optan por no inscribirlo, principalmente por razones de tipo económico; y, a lo cual se suma el hecho de que en los Registros de la Propiedad tienen la política de *no inscribirlos* por cuanto no lo manda la ley, por lo que no se estaría cumpliendo con el Principio de Publicidad Registral, siendo este uno de sus principales fines que justifican la existencia misma del Registro de la Propiedad.

Objetivos. El Autor se ha planteado los siguientes objetivos generales y específicos:

1. En base en una fundamentación de las tesis doctrinales tanto de principio de publicidad, así como también del contrato de promesa; el análisis de la legislación ecuatoriana y comparada; y, la experiencia de los agentes diariamente involucrados. Determinar jurídicamente la conveniencia de la inscripción del contrato de promesa de compraventa; y, sugerir una reforma a la Ley de Registro
2. Determinar doctrinaria y jurídicamente la posibilidad de inscripción del contrato de promesa o títulos similares en los registros de la propiedad;
3. Referirnos a los efectos reales y personales que nacen con ocasión del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles;
4. Analizar la legislación de Argentina, Colombia, Chile, Perú y México en relación a la promesa de compraventa; y,
5. Proponer la reforma al artículo 25 de la Ley de Registro.

Desarrollo

Principio de la Publicidad Registral

El Derecho Registral, a lo largo del tiempo, esto es: desde sus inicios hasta la actualidad ha adquirido la categoría de *ciencia* jurídica debido a la complejidad alcanzada, por cuanto debe regular situaciones reales con efectos legales: contratos y demás negocios jurídicos que cada día revisten más complejidad; así como también por el surgimiento de nuevas figuras jurídicas o modalidades de contratación, las mismas obedecen a necesidades modernas, que devienen de nuevas realidades sociales van apareciendo en el transcurso del tiempo hacia la modernidad, con el fin de preverlas, tipificarlas y regularlas. En tal virtud, y teniendo la categoría de ciencia el Derecho Registral, el mismo requiere de *principios registrales*, propios y específicos para esta rama del derecho público, estos principios consisten en criterios o esquemas predeterminados de procedimiento, razonamientos jurídicos que sintetizan los procedimientos y reglas que de manera necesaria e inevitablemente han de cumplirse con el propósito de brindar certeza a los negocios jurídicos y seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, así como la publicidad a los derechos reales y otras situaciones jurídicas.

Gunther Gonzales Barrón, en referencia a los principios manifiesta:

Los principios registrales son hipótesis concretas de protección de la apariencia, de ámbito excepcional, y de aplicación estricta con el fin de

salvaguardar algunos actos de adquisición que se fundan en la confianza de uno, y que se origina en la apariencia creada por culpa de otro. Puestos en la balanza ambos intereses, la inocencia y diligencia se valora en nivel superior frente a la negligencia de quien no cumple la carga legal de conservación de su derecho. Gunther Gonzales concibe a los principios como *hipótesis de obligatoria aplicación* para proteger los actos de adquisición; pero más que hipótesis son reglas de obligatorio cumplimiento; y, el autor coincide con el fin señalado que es proteger el negocio jurídico celebrado (Barrón, 2010, p 37).

Jaime Villalva, en referencia a los principios manifiesta que:

En conclusión, los principios registrales son principios del Derecho positivo o pensamientos directores de una determinada regulación, cuya eficacia procede de la ley que los recoge, y no de un pretendido o posible valor que expresen; y, por lo tanto, tienen como misión servir a la interpretación del derecho, a la integración del ordenamiento jurídico y como pautas para la elaboración de la normativa (leyes, reglamentos y resoluciones) de la Legislación registral correspondiente. Es importante destacar el hecho de que el tratadista ecuatoriano al hablar de los principios registrales: de inicio señala que *estos deben constar en la ley escrita por lo que son de obligatorio cumplimiento* (Plaza J. V., Cuestiones Jurídicas Esenciales, 2017, págs. 5, 6)

Álvaro Tafur Galvis

En el ámbito del Derecho Registral se debe cumplir con el Principio de la Publicidad, esto es: Mediante este principio, se crea un estado de cognoscibilidad general, es decir, la posibilidad de que todos puedan llegar a conocer la verificación de hechos o actos jurídicos. Para lograrlo faculta a los particulares para conocer en cualquier momento los asientos hechos en el registro, es decir, toda persona tiene la posibilidad de conocer la situación jurídica de los inmuebles ya sea permitiendo el registrador el examen de todos los elementos de su archivo o a través de certificación acerca de la tradición o historia registral de los predios. El tratadista manifiesta que *necesariamente se ha de cumplir con el Principio de la Publicidad en el ámbito del Derecho Registral*, el cual genera la posibilidad de conocer por parte de los particulares la información de los asientos registrales, se refiere particularmente a la publicidad formal (Galvis, 2015).

Según Raúl García Coni:

La publicidad registral se cumple ahora de tres maneras: a) mediante la exhibición de los asientos, debiendo el registrador determinar “la forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro”(art- 22, ley 17.801); b) con la expedición de informes o de copias autenticadas de los asientos (art. 27 id); y c) con la expedición de certificados que además de proveer publicidad-noticia (como es el punto b), surten otros efectos (arts. 23, 24y 25, íd). La exhibición de los asientos constituye la publicidad material del registro, y la publicidad formal es la que emana de certificaciones, informes o copias autenticadas. Distinto es el criterio de Falbo, para quien esto último es publicidad material, y formal lo es la exhibición de los asientos. Las copias autenticadas de los asientos, tanto las expedidas con valor certificante (que incluye reserva de prioridad indirecta y anuncio de los negocios en gestión), como las de simple informe, participan a la vez de la publicidad formal y material, cambiándolas. Coni desarrolla aún más el tema al hablar de manera detallada sobre las tres facetas en las cuales se plasma y se hace efectiva la publicidad; y, diferencia a la publicidad material y la publicidad formal (Coni, 1978).

Cuando decimos que las certificaciones, además de publicación-noticia, producen otros efectos, queremos referirnos a la advertencia de los negocios en gestión (que protege a otra categoría de terceros) y a la reserva de prioridad indirecta que, combinada con la retroprioridad (art 5, ley 17801), asegura la suerte inscriptiva del documento que se presente en tiempo y forma. Al respecto al art 25 de la ley sub examen establece que el registro tomará nota en el folio respectivo de la certificaciones que extienda, “y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el plazo a que se refiere el art 5 (45 días), sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho periodo hubiere despachado” ese asiento de expedición –añade art 25-“ producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento hubiera solicitado”. Lo expuesto significa que el registro protege no solo en su fase inscriptiva, sino también en la etapa certificante, como que la certificación supone también un acento preventivo (la constancia de su expedición) el registro deberán entonces calificar si la publicidad que se le pide que debe tener como respuesta un simple

informe (art 27 sit.) o una certificación con triple efecto (noticia-advertencia-reserva.), y en este último caso sin quien pidió la prioridad directa (equivalente a una pre anotación) la utiliza correctamente, El tratadista aquí manifiesta claramente los otros efectos que surte la *publicidad* de los negocios jurídicos: de *noticia, advertencia y reserva*, en diferentes etapas que conforman el trámite de inscripción en el registro, se puede apreciar claramente su utilidad e importancia (Coni, 1978).

Francisco Luces Gil, sobre el principio de publicidad registral manifiesta:

Señala que la Publicidad Registral es uno de los fines esenciales del Registro es dar publicidad a los hechos que afectan el estado civil de las personas. En dos sentidos diversos habla la doctrina de la publicidad del Registro: a) En un aspecto material, que hace referencia a los efectos que se derivan de la constatación pública en el Registro de los hechos de estado civil y, especialmente, a su eficacia probatoria, y b) Es un aspecto formal, que se refiere a la proyección exterior de los datos registrados, es decir, a los medios de dar a conocer los asientos registrales, con fines informativos, estadísticos o probatorios. El tratadista señala de manera expresa que la publicidad es uno de los principales fines del Registro; y, también realiza una *distinción doctrinaria entre la publicidad material y la publicidad formal* (Gil).

Luis Carral manifiesta:

El Principio de Publicidad es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos. Este principio está expresado en nuestro Art. 3001 del Código Civil, al establecer que el registro público, que los registradores tienen la obligación de permitir a todo el mundo enterarse de las inscripciones, estando obligado también a expedir copias, etc. Establece la excepción el Art. 1564, según el cual los informes acerca del testamento ológrafo sólo se darán al mismo testador o a los jueces que los soliciten. En países de sistema constitutivos o sustantivos, lo no registrado, no existe. En México, donde no rige ese sistema sino el que llamamos declarativo (que es un término medio

entre éste y los de tipo germánico), lo no registrado sí existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes. Entre nosotros, el registro del acto es inútil para sus otorgantes, pues aunque no esté inscrito produce todos sus efectos entre ellos. Inclusive lo no registrado produce efecto a favor de tercero. Aunque este (Art.300 del C.C.) podrá no aprovecharse del acto, si le conviniere. Le da al Principio de Publicidad Registral un sitio estelar, con el cual el Autor coincide plenamente: *es la razón de ser del Registro*, a través de la cual revela dice el autor la situación jurídica del bien y de la persona. A tal grado de importancia que ha sido recogido expresamente en la legislación mexicana (Teresa, 1978).

Luis Carral y de Teresa, señala que:

“Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tienen derecho de que se muestren asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos”, importantes elementos encontramos en esta referencia hecha por el autor citado, toda vez que establece, a mi criterio de manera muy acertada, que *en virtud de este principio se ha de revelar la situación jurídica del inmueble* en virtud de lo cual es importante que toda información en referencia al bien inmueble sea inscrita en el Registro de la Propiedad a efectos de conocer con certeza cuál es su situación jurídica, esto es: si pesa algún gravamen sobre dicha propiedad, está prohibida su enajenación, hipotecada *e inclusive si este bien inmueble está prometido su derecho real de dominio*. Esta información, manifiesta el autor es importante para quienes tienen un interés directo e incluso para terceros (Teresa, 2007).

Alirio Virviescas Calvete sobre el tema dice que:

La publicidad, en general, busca que ciertos actos puedan ser conocidos y revisados por las personas con el fin de proporcionar a todos aquellos que quieran ver algún instrumento o que tengan o puedan tener interés en las actuaciones o *en los negocios*, la posibilidad de informarse para cualquier propósito lícito e incluso enterarse para defender con base en ellos, los intereses propios o comunes que estén involucrados o tengan con el documento público. El autor Alirio Virviescas se refiere al objetivo de la publicidad registral, no es otro que el *procurar que*

ciertos actos o contratos sean conocidos y examinados por quienes tengan interés en el mismo (Flor, 2007).

Gabriel De Reina sobre el principio de publicidad nos dice:

De lo que se encarga el principio de publicidad, por el cual la información del Registro resulta accesible para cualquiera que tenga un interés legítimo en “averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscritas” En virtud de este principio quien tenga interés en el bien raíz a través de la información que posee el Registro de la Propiedad podrá informarse sobre su situación jurídica (art. 21 de la ley 17.801). El tratadista es enfático en señalar que en virtud del principio de publicidad *se informa sobre el estado jurídico del bien* y no se limita a los efectos reales como son: la transferencia de dominio, gravámenes; su criterio es amplio y por ello muy valioso (PRINCIPIOS REGISTRALES, 2009, pág. 57) .

Gabriel De Reina Tartiére habla de la publicidad formal:

Se habla de “publicidad formal” en esa vertiente exógena o exteriorizadora, por la cual se facilita el efectivo conocimiento de la información de los asientos del Registro, especialmente a aquellos que todavía no ostentan la calidad de titulares de un derecho susceptible de inscripción, pero ponderan serlo. El calificativo material adscrito a la publicidad resultaría, por lo tanto, una tautología tratándose de registros jurídicos, al resumir con el término el conjunto de efectos ocasionados por la inscripción. El tratadista habla puntualmente de la publicidad formal, lo que esta significa o comprende, esto es: *el conocimiento de la información que consta en el Registro*, de importancia para quienes tienen interés en el bien (Tartiére G. d., 2011).

Según Bécquer Carvajal Flor, referencia al Principio de Publicidad:

Es un elemento nuevo, mismo que alcanza su auge en los tiempos modernos; y, cita en su obra a Alirio Virviescas Calvete, quien señala: La publicidad, en general, busca que ciertos actos puedan ser conocidos y revisados por las personas con el fin de proporcionar a todos aquellos que quieran ver algún instrumento o que tengan o puedan tener interés en las actuaciones o en los negocios, la posibilidad de informarse para cualquier propósito lícito e incluso

enterarse para defender con base en ellos, los intereses propios o comunes que estén involucrados o tengan con el documento público... La publicidad *es un elemento nuevo* en el ámbito del Derecho y de manera particular en el Derecho Registral, *cuyo fin es el de informar a quienes pudieran tener interés en el negocio jurídico.* (LA ACTIVIDAD NOTARIAL EN EL ECUADOR , 2007, págs. 88, 89).

Jaime Villava, sobre la Publicidad manifiesta que:

La publicidad jurídica se refiere a un hecho o acontecimiento que tienen relevancia jurídica y produce algún efecto jurídico específico, como las citaciones y notificaciones judiciales, en donde la publicidad registral tiene un fin específico y único, con vigencia efímera; y, la publicidad registral produce efectos trascendentales que se extiende en el tiempo al tratarse de la propiedad inmobiliaria: la publicidad registral tiene como función producir cognoscibilidad general, es decir, posibilidad de conocimiento, que la ofrece el Registro, en forma permanente, por lo que aún cuando no se lo haya consultado siempre existe la posibilidad de conocer el registro. En su obra el tratadista ecuatoriano también hace una revisión de los actos y contratos de inscripción obligatoria, como son capitulaciones matrimoniales, constitución de derechos de uso o de habitación, constitución de fideicomiso civil, constitución de patrimonio familiar, donación irrevocable, constitución de hipoteca, tradición del dominio respecto de los título traslaticios de dominio, partición Judicial, el auto de adjudicación de remate, cesión de crédito hipotecario; y, actos y contratos de inscripción facultativa, tales como: arrendamientos y anticresis. Mas no ubica en ninguno de los dos grupos al contrato de promesa de compraventa, *el cual por estar elevado a escritura por mandato legal se encontraría en los de Inscripción facultativa* (Plaza J. V., 2011, pág. 60).

Luis Moisset de Espanés, habla de bienes registrables y no registrables y también trata sobre los fines de este principio, dice:

Que desde hace algo más de medio siglo la doctrina propone la distinción entre bienes registrables y bienes que no son susceptibles de registro, como la categoría de más trascendencia en la actualidad, que por su importancia creciente está destinada a desplazar del primer lugar a la distinción entre muebles e

inmuebles. Señala el autor que para determinar si el bien está en la categoría de registrable ya no se atenderá a la movilidad o inmovilidad de la cosa, sino en su importancia económica y la posibilidad de individualizar el bien. Moisset habla sobre el nuevo criterio para definir cuando el bien es registrable o no, dejando de lado la clásica distinción entre bienes muebles e inmuebles, *ahora se mira a su importancia económica y si se lo puede identificar* (Espanés, 2003).

Seguridad dinámica o de tráfico, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza. Lo que se proyecta en dos vertientes: Los acreedores del enajenante y los adquirentes, estos últimos que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite se encuentre gravado o embargado. La seguridad estática, suele encontrar defensa suficiente en la exteriorización posesoria del derecho y la prohibición general de turbar la tranquilidad y la paz públicas. Pero la exteriorización posesoria resulta insuficiente para proteger la seguridad dinámica, y entonces suele aparecer la publicidad registral como medio idóneo para contribuir a la seguridad del tráfico, poniendo al alcance de cualquier interesado del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y las cargas que sobre él pesan. *La publicidad registral aparece como una consecuencia de la necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de la riqueza*, mediante la información que se brinda a los interesados sobre el bien, que consta en el Registro de la Propiedad (Espanés, 2003, p.19)

Moisset habla del requisito necesario para la publicidad:

Concluye que tanto la seguridad dinámica - o de tráfico-, cuanto la seguridad estática, exigen mayor publicidad del derecho y esto se logra, en el momento actual de evolución histórica, por medio de la registración” Siendo esta clave para poner a disposición de las personas interesada la información existente en el Registros, que previamente ha sido inscrita. Sea que se trate de la seguridad dinámica, o de la seguridad estática, la publicidad persigue como fin preservar un valor de primordial importancia para el ordenamiento jurídico, el valor “seguridad”, razón por la cual debemos afirmar que no se reduce a tutelar intereses privados, sino que está en juego el interés público, ya que contribuye a afianzar la paz social y hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento, la justicia. Para Moisset la publicidad *es una actividad dirigida hacer notorio un hecho, una*

situación o una relación jurídica, la misma no se cumple si no existe previamente su inscripción en el Registro (Espanés, 2003).

Moisset manifiesta que en la publicidad encontramos dos elementos unidos de manera inescindible; pero para efectos didácticos los divide en: por una parte la publicidad produce ciertos efectos sustantivos (constitutividad, oponibilidad a terceros, seguridad del tráfico); por otra, el legislador, para lograr esos fines, organiza un sistema en el que se emplean ciertos instrumentos o herramientas publicitarias que reciben el nombre de publicidad formal. Doctrinariamente a la Publicidad se la divide en Material, con efecto de oponibilidad erga omnes, y la Formal con el efecto de *dar publicidad a la información que consta en el Registro* (Espanés, 2003).

Sánchez Calero hace referencia a la ubicación de la publicidad:

El Derecho de la publicidad inmobiliaria es Derecho civil porque en materia civil, y en función de intereses civiles, aplica el principio civil de protección del tercero que de buena fe confía en la apariencia. Civil es la materia: las situaciones jurídicas inmobiliarias en su proyección hacia el tráfico; civil, el interés a proteger: el de la seguridad de adquirientes e imponentes; y civil, finalmente, el principio nuclear de la protección de la apariencia. En razón de este principio, al tercero no puede oponerse lo que, sin tacha de negligencia, le es desconocido; al tiempo que, positivamente, dicho tercero puede contar con la efectividad de lo que en forma objetiva se le presenta como realidad. Sánchez Calero nos habla sobre la ubicación en el Derecho del principio de publicidad, para este tratadista señala que este principio pertenece al derecho civil por los efectos que produce: protección del tercero de buena fe, tráfico inmobiliario y protección de la apariencia. (Sanchez Calero, 2009, p, 20).

Para Odar, Mayobanex W. Calvay trata de sus efectos:

La publicidad registral, es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognocibilidad general “erga omnes” respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de resoluciones administrativas, judiciales y demás los mismos. Por ello, la publicidad registral, en nuestro ordenamiento jurídico peruano, es el medio

empleado por la oficina registral para difundir y dar a conocer a todo el público en general los actos, contratos, documentos como importancia la de brindar seguridad jurídica eficaz. que se encuentran en la entidad, con el objeto de garantizar y proteger a los inscribientes y a terceros, teniendo como importancia la de brindar seguridad jurídica eficaz. Odar define a la publicidad *como la exteriorización de situaciones jurídicas por intermedio del Registro*, organismo del Estado, para el conocimiento general a fin de tutelar derecho y brindar seguridad jurídica (Odar, 2012).

Para el Autor, el Principio de Publicidad es el principio registral por excelencia, y como tal es una norma rectora de toda la actividad registral, de obligatorio cumplimiento, por cuanto mediante su aplicación se cumple el fin primordial que busca todo Registro esto es: informar a quienes tienen un interés legítimo y a terceras personas sobre la situación jurídica de las personas o de los bienes. Esto es, hacer accesible al público la información que consta en el Registro; y, así contribuir a la seguridad jurídica y al tráfico inmobiliario.

El principio de Publicidad en materia registral es de reciente data, como tal es de obligatorio cumplimiento a fin de crear un estado de cognoscibilidad, esto es la oportunidad de que sean conocidos tanto hechos como negocios jurídicos (contratos), y demás actuaciones de trascendencia legal, que determinan la situación jurídica en la cual se encuentra el bien raíz. Existe doctrinariamente hablando una publicidad material, la misma defiende al titular del derecho real inscrito; y, una publicidad formal que consiste en informar todo lo que se halla en los asientos registrales. Esta publicidad formal es la que va a informar de manera general tanto a las partes contratantes, así como también a terceros que tengan interés en el bien raíz, advirtiéndoles de los negocios en gestión. No se puede cumplir este objetivo si no se ha realizado previamente la inscripción del contrato.

Contrato de promesa de compra venta de bienes inmuebles

El Autor considera pertinente partir de las definiciones de: promesa, promesa de venta, denominaciones, el principio *pacta sunt servanda*, obligación, contrato en general; y, el contrato de promesa de compraventa, este último es el campo de estudio:

Promesa Oferta deliberada que una persona hace a otra de darle o hacerle alguna cosa. Compromiso de contraer una obligación o de cumplir un acto.

Declaración unilateral de voluntad por la cual consiente uno en obligarse a dar o hacer una cosa en tiempo futuro. Contrato unilateral por el que se concede a otro la cosa o el hecho que pide, que crea la obligación de cumplirlo. Aquí se hace énfasis en la causa que da origen al contrato y que también le da el nombre la promesa, misma que puede consistir en una oferta o un compromiso a futuro. (Diccionario y guía de la normativa de los códigos civil y procedimiento civil, 2011)

Promesa de venta. - Es un contrato sinalagmático que, a la vez que presupone la necesaria y simultánea intervención de las partes obligadas a la celebración de la escritura, tiene la característica especial de que los contratantes no pueden cumplir su deber aisladamente, sino en unidad de acto. Sinalagmático o bilateral en virtud de lo cual las partes se comprometen mutuamente, tanto en dar como en recibir, al momento de la celebración del contrato definitivo o prometido. Siendo esta otra característica de este contrato el hecho que genera la misma obligación para las partes contratantes. (bis. pág. 314).

René Abeliuk Manasevich, nos da una reseña de cómo nace y ha evolucionado este contrato:

El Derecho Romano no conoció la promesa actual, sino únicamente esbozos de ella, en el llamado pacto de contrahendo o ineundo contractus. Por su parte el Código Francés se refirió únicamente a la promesa de venta en su Art. 1.589: “la promesa de venta equivale a la compraventa cuando existe consentimiento recíproco de las dos partes sobre la cosa y el precio”. La disposición desde su dictación originó tan graves discusiones en la doctrina y jurisprudencia que éstas desalentaron a muchos Códigos clásicos de reglamentar el contrato. Entre los del siglo pasado, como dejamos apuntado, en nuestro y los inspirados en él constituyen una excepción en cuanto tratan expresamente el contrato en estudio. Entre los más modernos, el Código Suizo dispone en su Art. 22: “puede establecerse por contrato la obligación de concluir un contrato futuro. En todo caso es contemporáneamente que se ha desarrollado plenamente la teoría del contrato de promesa, aun en los países que carecen del texto legal o tienen una muy escueta reglamentación.” (Manasevich, 1983)

La promesa de contrato en las diversas legislaciones recibe diversas denominaciones, tales como: *contrato emergente, pre-contrato, contrato preparatorio, contrato preliminar, precontrato, petición de contrato, opción, promesa de contratar, ante contrato, pacto de contrahendo, contrato opción y contrato prometido*. En referencia al tema de los contratos de promesa de compraventa en tratándose de bienes inmuebles, nos encontramos con la penosa realidad en las Unidades Judiciales, esto es: en las Cortes, Juzgados y Unidades Multicompetentes de administración de justicia en Ecuador, existe un gran número de demandas como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles. Lo que obedece al desconocimiento del Derecho, de la Ley y sus principios por parte de la generalidad de los ciudadanos, particularidades que a continuación vamos a tratar a fin de conocerlas y entenderlas.

Pacta sunt servanda. Lo pactado obliga o el contrato es ley para las partes, este es un de los principios de la teoría general de los contratos, lo recoge nuestra legislación en el Código Civil: Libro IV DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL Y DE LOS CONTRATOS, TITULO XII, que trata DEL EFECTO DE LAS OBLIGACIONES artículos 1.561 y 1.562, que dicen: “Art- 1561.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por las causa legales; y, “Art. 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, pertenece a ella.” (Codigo Civil , 1999). Aun cuando podemos apreciar que existen dos normas del Código Civil vigente que recogen expresamente este principio no está por demás en favor de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en Ecuador, dotarle al contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles de formalidades y otros requisitos como su publicidad con el fin de que las partes contratantes conozca que están obligadas por ley a cumplir con lo pactado; y, que terceros puedan conocer que ya existe un negocio jurídico en proceso.

Otro concepto importante es el referente a la *obligación*, los autores, Néstor Rombola, y Lucio Reboiras, nos dan una opinión acerca de la obligación cuando mencionan:

“La palabra obligación procede de los términos latinos OB y LIGARE que significa Ligado a, amarrado, ligar o encadenar, se constituye en el vínculo del derecho que nos constituye en la necesidad de dar o hacer, o no hacer alguna cosa”.

Estos autores, de manera práctica han recurrido a la etimología de la palabra a fin de determinar su significado y alcance, aplicando una de las principales formas de interpretación del Derecho, así la obligación es un vínculo legal o en derecho, mismo que deriva en una obligación de dar, hacer o no hacer algo (Lucio, 2004).

Para Luis Parraguez Ruiz la obligación es:

Un vínculo jurídico en virtud del cual una persona llamada deudor queda en la necesidad de realizar una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer, a favor de otra denominada acreedor, de tal manera que compromete todo su patrimonio embargable en garantía del cumplimiento. El tratadista Luis Parraguez también define a la obligación como un vínculo de carácter legal; y, denomina a la una parte como deudor y la otra como acreedor; y, hace hincapié en los efectos de la mismas que son el dar, hacer o no hacer (Parraguez, Manual del Derecho Civil Ecuatoriano, 1999)

Arturo Alessandri Rodríguez, conceptualiza a los contratos manifestando lo siguiente:

“Si el acuerdo o concurso de voluntades tiene por objeto crear obligaciones, recibe el nombre específico de contrato. Podemos definirlo como la convención generadora de obligaciones o bien el acuerdo de las voluntades de dos o más personas, destinado a crear obligaciones”. Alessandri basa su concepto para definir al contrato en el elemento esencial, esto es el acuerdo de dos o más voluntades, generadoras de obligaciones o que busca crear obligaciones, como es el caso del contrato de promesa de compraventa (Rodríguez, De los contratos, 2011, págs. 3, 4).

Para Juan Larrea Holguín, el contrato es:

“Un acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa, cada parte puede ser una o muchas personas” El tratadista ecuatoriano nos da una definición muy puntual del contrato como un acto, sienta este la exteriorización de la voluntad de la persona, que produce una obligación frente a otro individuo de dar, hacer o no hacer, en la obligación de hacer está encasillado el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles; y, finalmente manifiesta el hecho de que cada parte puede ser una o varias personas (Holguin, 1975).

Ruy Díaz nos da su concepto:

Sobre el Contrato señala: “Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a regular sus derechos”. Inicia su análisis por el número de intervinientes no menos de dos o más por ello hace referencia a varias personas, como segundo elemento de su definición está el acuerdo de voluntades exteriorizado; y, cuyo fin es dejar establecido en el contrato sus derechos y obligaciones añadiría (Lucio, 2004, pág. 30).

Para Luis Parraguez contrato es:

“Contrato es una convención o acuerdo de voluntades que celebran dos o más personas con el objeto de crear obligaciones para una o ambas partes”. Parraguez también pone énfasis, en su definición de contrato, en el acuerdo de voluntades, las partes contratantes pueden ser dos o más personas, situación que también la señalan otros tratadistas, con el propósito de genera obligaciones de manera unilateral o bilateral para las partes contratantes que intervienen en el otorgamiento del contrato (Parraguez, Manual de Derecho Civil Ecuatoriano, 1999).

Savigny sobre el contrato nos dice:

“Contrato es el acuerdo de muchas personas sobre una manifestación común de voluntad destinada a regir sus relaciones jurídicas”. Esta definición toma en cuenta como primer elemento del contrato al consentimiento o acuerdo de voluntades, el segundo elemento es el número de intervinientes: por lo menos debe de haber dos o varias personas, quienes coinciden de manera libre y voluntaria en otorgar determinado contrato, mismo contiene las cláusulas o parámetros a los que han acordado sujetarse las partes contratantes; y, que surte efectos legales para las partes y frente a terceros (Contratos Teoria General, págs. 33, 34).

Promesa de compraventa, como primera definición cito a Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

“El contrato de promesa es un acuerdo de voluntades por medio del cual, una parte o ambas, según sea unilateral o bilateral, se obligan a celebrar un

contrato futuro”. Fernández del Castillo inicia su definición por el elemento esencial de todos los contratos, y de manera esencial en este tipo de contrato, esto es *el consentimiento mismo que se deja expresado en el contrato; y, en virtud del cual se generan la obligación de hacer*, esto es: celebrar otro contrato en el futuro, fin último que busca este contrato preliminar. (Castillo, 1990).

Según Alejandra García con respecto a la promesa manifiesta que:

Es un contrato por el cual las partes se obligan una a comprar y la otra a vender una cosa, a cierto precio, en determinado plazo; o en otras palabras, es aquél en que las partes se obligan a celebrar un contrato de compraventa dentro de cierto tiempo. Las promesas de venta y compra son unilaterales, la promesa de compraventa es bilateral. Esta definición de García, a más de describir en que consiste este contrato y de resaltar sus elementos esenciales como son el plazo o la condición que tienen que cumplirse para el otorgamiento del contrato prometido, resalta su característica esencial de ser bilateral en el caso de la compraventa, lo que aporta a una definición más completa (Tellez, 2015).

Barros A. nos da su definición:

La promesa de celebrar un contrato es una convención escrita, en virtud de la cual las partes se obligan a celebrar un contrato de los que la ley no declara ineficaces, dentro de un plazo o condición que fije la época de su celebración, y debiendo especificarse en ella todas las bases que constituye el contrato prometido, de modo que solo falten la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban. Esta definición del contrato de promesa de compraventa toma en cuenta los elementos que lo conforman, como son: *debe ser por escrito, se establece una obligación de hacer, esto es la celebración de un contrato que de acuerdo con la Ley no se ineficaz; estableciéndose un plazo o condición para la celebración del contrato prometido; y, que solo falte la tradición* (Barros, A. 1932, pag 68).

Hildebrando Leal Pérez, señala que:

La promesa de contrato de compraventa consiste en el acuerdo de las partes contratantes para celebrar posteriormente el contrato de compraventa, bien porque no pueden perfeccionarlo al momento o porque simplemente no desean que

produzca efectos actuales. Esta promesa es el efecto del consentimiento de las partes en relación con el acuerdo resultante del objeto y el precio, solo por alguna razón prefieren perfeccionar el contrato de compraventa en un término posterior (Pérez, 1989, p. 43). La naturaleza jurídica del contrato de promesa de compraventa es la de un contrato preparatorio. Se toma en cuenta para esta definición el acuerdo de voluntades, la intención de celebrar a futuro otro contrato. Leal Pérez pone énfasis en la razón o causa para postergar la celebración del contrato definitivo; y, se toma en cuenta su naturaleza jurídica de ser un contrato preparatorio.

Rueda Andrade, coincide con el concepto de Leal Pérez manifestando que:

Es frecuente en la vida práctica que quienes desean celebrar el contrato de compraventa no puedan hacerlo de inmediato. Por falta de algún requisito o por otras circunstancias que no es posible solucionarlas en ese momento; por ello, celebran un precontrato que les confiere ciertas garantías para que llega a otorgarse el contrato definitivo de compraventa. Este contrato es el llamado contrato de promesa de compraventa. La causa que obliga a la celebración de un precontrato, que de hecho: esta es cualquier eventualidad que impide la celebración al momento del contrato definitivo o de compraventa propiamente dicho (Andrade, 2015, pág. 3).

Ramón Meza Barros da la siguiente definición del contrato de promesa de compraventa:

La promesa de celebrar un contrato es un contrato que tiene una fisionomía propia. Difiere la promesa de una simple oferta, policitud o propuesta. Supone un acuerdo de voluntades, aunque una sola de las partes resulte obligada a celebrar el contrato prometido. El tratadista hace una diferenciación de la oferta, licitación o propuesta, en cuanto que el contrato contiene el acuerdo de voluntades aun cuando sea unilateral. (Barros, 1955, p 72).

Arturo Alessandri Rodríguez sobre el tema, opina lo siguiente:

La promesa de celebrar un contrato puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino uno diverso a este. En la

definición de Alessandri, como elemento nuevo tenemos que: aclara que la promesa si bien es el *antecedente* de la compraventa, es un contrato diferente; y, menciona al plazo o condición que también es distintivo de este contrato. (Rodríguez, 2003, p. 841).

“En el contrato de promesa una o ambas partes se comprometen a celebrar, dentro de cierto tiempo, un determinado contrato que no pueden o no desean celebrar por el momento.” Esta definición hace hincapié en su característica de ser unilateral o bilateral, el plazo pero no toma en cuenta a la condición como el otro elemento para determinar la época para celebrar el contrato prometido; y, finalmente la circunstancia de no querer o no poder otorgar el contrato definitivo (Universidad Autónoma de Guerrero, 2019)

En términos generales, es aquél por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado en cierto plazo o en el evento de cierta condición. En términos más estrictos, aludiendo a sus requisitos, es la convención escrita en virtud de la cual las partes se obligan a celebrar un contrato de los que la ley no declara ineficaces, dentro de un plazo o condición que fije la época de su celebración, y debiendo especificarse en ella todas las bases que constituyan el contrato prometido, de modo que sólo falte la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriben. La primera definición hace relación a la finalidad de este tipo de contratos; y, la segunda a los parámetros o requisitos establecidos en la ley para el contrato de promesa (https://www.u-cursos.cl/derecho/2005/0/CURSOLICEN1/1/material_docente/bajar?id_material=71975, 2005).

Aníbal Torres Vásquez, sobre el contrato preparatorio manifiesta:

Contrato preparatorio (denominado también contrato preliminar, promesa de contrato, precontrato, pactum de contrahendo, compromiso, pactum de in eundo contractu) es el que está dirigido a la celebración de otro contrato futuro, entre las mismas partes, que por ahora no pueden (por obstáculos legales, financieros o de otra naturaleza) o simplemente no quieren concluir. Cumple la función de preparación del contrato definitivo, Crea la obligación de hacer consistente en celebrar, dentro de un plazo o cumplida cierta condición, el contrato futuro. Es bastante completa esta definición que va desde las diversas denominaciones dadas a este contrato, los elementos que lo diferencian de otros contratos, su naturaleza

de ser preparatorio de un contrato a otorgarse en el futuro; y, genera una obligación de hacer (Vásquez, 2012).

Salvador Rocha Díaz, define a este contrato como:

Un acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes, o ambas, se obliga a celebrar dentro de un tiempo determinado, un contrato cuyos elementos se señalan desde luego” El autor parte del elemento consensual del contrato, siendo este esencial del mismo caso contrario mal se puede hablar de contrato, en virtud del cual las partes contratantes se comprometen a futuro “celebrar”, dice este autor, otro contrato en un tiempo ya estipulado o establecido (El Contrato de promesa, 1974).

Para Jorge Oviedo Alban hace referencia al tratamiento en la legislación colombiana:

El contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano, manifiesta que se trata de un contrato preparatorio, como lo califica algún sector de la doctrina, en el sentido de que está destinado a que las partes se pongan de acuerdo previamente sobre el contenido de un contrato al cual quieren ligarse de manera definitiva, que será el acuerdo o convenio posterior. Esto nos permite anticipar y concluir también, que el contrato de promesa, de suyo, está llamado a tener una vida limitada en el tiempo, toda vez que se agotará cuando se cumpla la obligación de hacer que él mismo generó: la celebración del contrato definitivo. Dicha obligación de hacer, que es celebrar el contrato prometido se cumplirá al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición. Hace referencia a las características de este contrato: bilateral, su naturaleza jurídica de ser preparatorio; y, destaca la vida efímera del mismo y sus elementos esenciales como son el plazo o condición (Albán, 2019).

Tratamiento en la legislación de México. Un *contrato de promesa* podría definirse como un pre-contrato. Es decir, cuando dos personas se comprometen a hacer determinada cosa en un tiempo futuro. Este se puede hacer con el fin de dar algo a otra persona en un tiempo determinado, o también para cumplir determinada condición en un plazo específico. De cualquier manera, es un contrato de un contrato y, aunque cueste entenderlo al principio, resulta de mucha utilidad. Este también puede ser llamado *contrato preliminar*. Esta es una descripción más que definición del contrato de promesa, se destaca su situación

cronológica de ser un contrato celebrado con anterioridad, por ello lo denominan como pre-contrato o contrato preliminar (Derecho Mexicano, 2018).

Ramón Sánchez sobre la promesa de compraventa manifiesta que es:

La convención por la cual se declara querer concluir un contrato en el porvenir, no obliga a las partes sino cuando se ha fijado la época en que debe ser concluido y las cláusulas principales del contrato, y si en el intervalo las circunstancias no han cambiado de tal modo que el objeto expresamente determinado o aquel que aparece según las circunstancias se ha hecho imposible, o si se ha destruido el crédito de una o de otra de las partes. En general, es necesario realizar tales promesas a más tardar un año después de haber sido convenidas, sino el derecho quedará prescrito. Ramon Sánchez esboza el tratamiento que la legislación mexicana da al contrato de promesa, en que circunstancias no surtirá efecto alguno y su plazo para la prescripción (Sánchez, 2004, p. 209).

Según la jurisprudencia ecuatoriana: “La promesa de compraventa es un pre contrato o un contrato preparatorio, cuyo objeto es la celebración a futuro de un contrato definitivo. Mediante la promesa las partes contraen únicamente una obligación de hacer, que consiste precisamente en suscribir, dentro de cierto plazo o cuando se hubiere cumplido una condición, una obligación de dar” (Gaceta Judicial, 2007). El jurista nacional Dr. Aníbal Guzmán Lara en su obra denominada Diccionario explicativo del Derecho Civil ecuatoriano, al referirse a la promesa de contratar, la define como: “es la oferta de conformar, realizar o no realizar un hecho y de celebrar con una persona determinada un contrato. La promesa de contratar, como la de verificar un acto jurídico, obliga a su cumplimiento” Esta definiciones hacen referencia a su naturaleza jurídica, su finalidad de comprometer a futuro la celebración de otro contrato al cumplirse el plaso o la condición establecida en la promesa (Lara, p. 463).

Manuel Sánchez Zuraty, con base en la jurisprudencia ecuatoriana elabora el siguiente concepto:

El contrato de promesa de compraventa es un contrato preparatorio para la celebración del contrato definitivo, el contrato de compraventa. El objeto del

contrato de promesa de compraventa, es pues, el contrato definitivo. Desde luego, tanto el uno como el otro son contratos principales y no existe dependencia entre ellos, son independientes y solo existe una relación íntima entre los dos. Celebrada la escritura de compraventa las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa quedan cumplidas. En mérito del contrato de promesa de compraventa, solo se puede exigir la celebración del contrato de compraventa que deberá contener por supuesto, todas y cada una de las condiciones estipuladas en el contrato de promesa (Zuraty, 2011, p 14). Uno de los tratadistas ecuatorianos más importantes Juan Larrea Holguín, coincide con los demás autores, nos dice: “Efectivamente, la jurisprudencia ha confirmado que la promesa de compraventa de inmuebles entre nosotros, produce una obligación de hacer, y que incumplida la obligación, el juez puede dar eficacia al contrato firmando la escritura pública en reemplazo del vendedor renuente” Por demás interesante e importante son las consideraciones que hace la Jurisprudencia sobre el contrato de promesa de compraventa, su naturaleza jurídica, el vínculo entre el contrato de promesa y el definitivo; y, la facultad que tiene el Juez de firmar la escritura en el contrato definitivo en reemplazo del vendedor (Holguín, 2008, p. 24).

En referencia a la naturaleza Jurídica de la promesa de contrato: “El contrato de promesa de compraventa no es título traslativo de dominio no constituye modo de adquirir. Solamente es contrato, que como tal, únicamente crea una obligación, obligación de hacer de acuerdo a su tipicidad. En consecuencia, no produce otro efecto que el exigir la celebración del acto jurídico o contrato prometido. En nuestro Código Civil, los contratos sólo crean obligaciones, o sea, derechos personales o créditos; pero no crean derechos reales, conforme a la teoría del título y modo de adquirir, instituciones propias del derecho romano bonitario o vulgar, que adopta nuestro derecho civil.” (DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS JURIDICOS , 1995, pág. 227)

El Registro de la Propiedad, está catalogado como un *registro de datos público*. Lo cual quiere decir, analizando el significado de estas palabras del tratadista Jaime Villava Plaza, que el Registro mantiene en su poder la información de interés general y de libre acceso al público en general. Continuando con el análisis del doctor Jaime Villalva sobre el Registro de la Propiedad y Mercantil del Ecuador, el autor manifiesta que cumple con dos funciones: la primera la función de inscribir y la función de certificar.

Ambas están íntimamente relacionadas, son interdependientes, no se superponen, lo que se hace en una de ellas repercute en la otra. (Plaza J. V., 2015)

Jaime Villava manifiesta que: “La inscripción tiene como antecedente o causa el acto o contrato calificado por la Ley como inscribible. Los actos o contratos aparecen exteriorizados siempre en título, documentos o instrumentos públicos”. En virtud de este concepto y realizando una interpretación extensiva de la Ley, tenemos que es perfectamente inscribible el contrato de promesa de compraventa, aun cuando el tratadista ecuatoriano expresamente señala que la Ley debe calificarle como inscribible. Toda vez que el artículo 1.570 del Código Civil manda a realizarlo por escritura pública y esta es inscribible (Plaza J. V., 2015)

Actos inscribibles sobre bienes raíces, manifiesta Jaime Villalva que: “... *todo acto o contrato calificado por la ley como inscribible (porque la ley exige o permite la inscripción) sobre inmuebles es de acceso exclusivo al Registro inmobiliario competente*”. Actualmente, la ley en el Ecuador no manda a inscribir los contrato de promesa de compraventa, en virtud de lo cual se estaría en el segundo escenario, esto es: que si el interesado desea, a efectos de dar publicidad de la existencia de la promesa, podría solicitar sea inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón donde está ubicado el bien inmueble; pero aquello implica, a más de otro gasto que se suma a la escritura pública, el conocimiento por parte del interesado o de su asesor legal sobre el Principio Registral de Publicidad y sus efectos (Plaza J. V., 2015).

Claramente expone el tratadista Jaime Villava, al tratar del tema de la función de certificar y en que consiste la misma, nos dice: “Al hablar de la función de certificar estamos haciendo referencia a una serie de actividades que deben cumplirse para dar publicidad a lo que exista en los asientos registrales elaborados por el Registrador de la propiedad en el proceso de inscripción, y que conforman lo que llamaremos realidad registral. Art. 11 literal e) de la LR”; y, “ En conclusión, la función de certificación se materializa a través de los certificados elaborados sobre la base de la información constante en las actas de inscripción, actas de cancelación y en la anotaciones marginales, es decir, en todo aquello que exterioricen los asientos registrales que conforman la realidad registral” (Plaza J. V., 2015)

Como acertadamente expone el Abogado Jaime Villaba, en su obra titulada: Practica Registral inmobiliaria y mercantil del Ecuador, las funciones de inscripción y

certificación están íntimamente relacionadas, son interdependientes, no se superponen, lo que se hace en una de ellas repercute en la otra. En tal virtud, y refiriéndonos al caso particular del contrato de promesa de compraventa de un bien raíz, si se ha procedido a la inscripción de la promesa de compraventa, al ser interdependientes inscripción y certificación, necesariamente la existencia de esta promesa se verá reflejada en el certificado de gravámenes que emita el señor Registrador, *dando así publicidad a la promesa de compraventa.*

Bethy Maricela Quispe Abalco

Es un contrato en el que las partes se comprometen a cumplir mediante un convenio previo con estipulaciones acordadas para un fin determinado, es importante mencionar que dentro del marco jurídico esta debe ser correctamente legalizada ante un notario para generar obligaciones que puedan ser cumplidas y en caso de no hacerlo ser un respaldo para obligarlas hacerlas cumplir. Hace referencia a la obligación de hacer que se genera con la promesa, así como también al hecho de que debe realizarse ante un notario, lo cual a su criterio da más garantía de cumplimiento e inclusive su exigibilidad (Abalco, 2018, pág. 63).

Para Gabriel de Reina Tartiére en referencia a la Publicidad, dice:

Si todo el sistema registral es de publicidad, parece obvio que de publicidad, como principio, sólo se puede hablar en esa vertiente exógena o exteriorizadora, por la cual *se facilita el efectivo conocimiento de la información de los asientos del Registro, especialmente a aquellos que todavía no ostentan la cualidad de titulares de un derecho susceptible de inscripción, pero podrán serlo.* Este razonamiento Gabriel de la Reina se ajusta “como anillo al dedo” al objetivo que el Autor busca al procurar la reforma al artículo 25 de la Ley de Registro. (Tartiére G. d., Principios Registrales, 2009)

Para el Autor el contrato de promesa de compraventa es la convención o acuerdo de voluntades que da origen a un vínculo jurídico, otorgada por escrito en el caso de bienes muebles y elevado a escritura pública para los bienes inmuebles según lo establece la legislación ecuatoriana, en virtud de la cual las partes contratantes se obligan, en un futuro próximo, a la celebración de otro contrato, una vez cumplidos el plazo o la condición establecida en la promesa; y, que sólo falte la tradición de la cosa.

De conformidad a las definiciones dadas por los tratadistas: El contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble es bilateral, por cuanto genera la obligación de hacer para las partes contratantes en forma simultánea, su naturaleza jurídica es la de ser un contrato preparatorio, que de conformidad a la legislación ecuatoriana: el mismo es ley para las partes, deben ejecutarse de buena fe obligándolas no solamente a lo que consta en el contrato sino también a todas las cosas que emanan de su naturaleza. Convención o acuerdo de voluntades escrito que va a regir sus relaciones y negocio jurídico, en virtud del cual las partes contratantes se obligan a celebrar un contrato de compraventa a futuro, una vez cumplido el plazo o la condición establecida y demás cláusulas establecidas; y, que solo falte la tradición. Esto en el ámbito del derecho de conocimiento para quienes poseen una formación jurídica; más resultaría importante y trascendente darle una publicidad “erga omnes” lo cual solamente se logra por medio del Registro de la Propiedad, para este fin se requiere de reformas, a saber: en la legislación ecuatoriana dotándole de un tratamiento al contrato de promesa de compraventa como tal, legislando de manera particular y prever legalmente su inscripción en el registro, cumpliendo así el Principio de Publicidad Registral.

Desde la concepción clásica, el contrato de promesa de compraventa de bien raíz, por regla general no tiene efectos reales ya que no trasfiere el derecho real de dominio, tampoco es una limitación o gravamen al dominio por lo que se considera que no es un acto inscribible ya que no tiene trascendencia registral. Lo cual obedece a la clásica concepción, como lo manifiesta Luis Moisset, de los bienes registrables y bienes que no son susceptibles de registro, desplazando la distinción entre muebles e inmuebles, para determinar si e bien es registrable ya no se atenderá a la movilidad o inmovilidad de la cosa sino a su importancia económica y la posibilidad de individualizar el bien.

El criterio general es: en el registro de la propiedad se inscribe la transferencia del derecho real de dominio y otros derechos reales, dado que la función básica del Registro no es publicar actos y contratos, sino crear titularidades inatacables en virtud de un acto de poder público, lo cual obedece a lo que doctrinariamente se ha denominado como publicidad material; esta es una visión incompleta ya que se está dejando de lado a la publicidad formal. El Derecho Moderno busca la exteriorización y divulgación de la situación jurídica de un bien inmueble, tal como manifiesta el tratadista ecuatoriano Jaime Villava “el registro de la propiedad es un órgano oficial de publicidad de las situaciones

jurídicas” (Plaza J. V., Cuestiones Jurídicas Esenciales, 2017, pág. 3), por parte del Estado a través del Registro.

Si bien está previsto en la legislación ecuatoriana el mandato de realizar el contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble por escritura pública, esta es una solemnidad que debe cumplirse para la validez de este contrato y su efecto publicitario está limitado a las partes contratantes; mas no surte el efecto de darlo a conocer a terceras personas, esto es dar publicidad de este contrato erga omnes. Lo que le hace oponible sería su inscripción, toda vez que el ciudadano o su abogado para enterarse de la situación jurídica no acude a las notarías sino al registro de la propiedad del cantón donde está ubicado el bien raíz a fin de solicitar una certificación del titular del registro. La oponibilidad es consecuencia del principio de publicidad, en tal virtud y para seguridad jurídica de tráfico inmobiliario una vez inscrito el contrato de promesa, mismo que es ley para las partes contratantes, lo concordante sería dotarle de un efecto de reserva por un tiempo limitado que podría ser de un año como sucede en Perú; y, el mismo sea oponible a terceros.

Bajo la misma óptica, de que una vez inscrito el contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad del bien en el cual está ubicado el bien. La legislación ecuatoriana debería de robustecer su tratamiento dotándole de una Ley Orgánica que regule el contrato de promesa de compraventa, su inscripción en el Registro y dotarle de un efecto tipo “candado” estableciendo una limitación al derecho real de dominio de manera temporal por el plazo fijado en el contrato o hasta la época de celebración de la compraventa, en virtud del cual no sea posible registrar otra promesa o contrato de compraventa diferente al prometido. Así se evitaría el considerable número de litigios a causa del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

Se establece que solamente son actos inscribibles los enunciados expresamente en la Ley y los permitidos por esta, mismos que por regla general tienen que ver con la tradición de los derechos reales de dominio, herencia, uso, habitación, servidumbre, usufructo prenda e hipoteca etc. Pero esto no refleja de manera integral la situación jurídica de un bien raíz; y, corresponde a lo que doctrinariamente se la denominado la publicidad material en defensa del titular del derecho real. La Ley de Registro expresamente permite la inscripción por el cambio o variación del nombre de la finca rural, acaso no es más trascendente una promesa de compraventa; y, tal como manifiesta el tratadista Luis Mossiet la publicidad persigue como fin preservar un valor de primordial

importancia para el ordenamiento jurídico, el valor de la *seguridad*, por lo que no se limita solamente a tutelar intereses privados, sino que está en juego el interés público, ya que contribuye a afianzar la paz social y hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento, la justicia.

Metodología

Enfoque. En el presente trabajo se utilizó el método de investigación cualitativo, toda vez que el estudio se relaciona al comportamiento de las personas tanto naturales como jurídicas, estas últimas si bien se tratan de ficciones jurídicas; pero también están incluidas por cuanto actúan por intermedio de sus representantes quienes son personas naturales. Con relación al contrato de promesa de compraventa se ha realizado el análisis, en sede Registral, del contrato de promesa de compraventa como fenómeno social en referencia a su celebración, de conformidad a la Doctrina y a los lineamientos establecidos en la legislación ecuatoriana; también se realizó una revisión de las diversas teorías doctrinarias, referentes tanto al Principio de Publicidad en materia de Derecho Registral, así como al contrato de promesa de compraventa, sus definiciones, posturas doctrinarias a veces hasta contradictorias, la evolución de la promesa, un análisis de la legislación local; y, un análisis comparativo con otras legislaciones.

Su alcance es exploratorio, toda vez que se ha realizado la revisión y análisis de lo establecido por el legislador ecuatoriano como ley en los siguientes códigos y leyes, tales como: Código Civil, Ley de Registro, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Datos Públicos, a fin de extraer la información que nos permita determinar si el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana está debidamente tratado, o por el contrario el legislador ecuatoriano debería realizar alguna reforma en la ley para así cumplir con el Principio de Publicidad Registral, mismo que como ya se reviso es uno de los principales fines que cumple el Registro de la Propiedad, tanto para establecer la existencia de derecho reales sobre el bien o simplemente dar noticia de alguna situación jurídica en el mismo.

Descriptivo, el Autor pretende describir el proceso y regulación del contrato de promesa de compraventa de los bienes inmuebles, ya que en la practica el otorgamiento de estos contratos de promesa lejos de contribuir a la seguridad jurídica para el tráfico inmobiliario, ha sido causal de controversias y litigios en sede judicial, ya sea con motivo de su inobservancia o incumplimiento del contrato, muy seguramente por la poca cultura

jurídica en la sociedad ecuatoriana. En virtud de lo cual se hace necesario dar un paso cualitativo hacia adelante, y para cumplir este objetivo nos brinda una fundamental ayuda, uno de los principios de Derecho Registral, como es el Principio de Publicidad Registral.

Explicativo, el Autor en base a las definiciones que ha citado de diversos y reconocidos tratadistas del Derecho, con respecto a la definición, concepto e importancia del principio de publicidad; y, de la definición y características propias del contrato de promesa de compra venta de bienes raíces. Analizado el marco legal de la legislación ecuatoriana en la parte pertinente, esto es relacionada directamente al campo de estudio del presente trabajo, con la finalidad de explicar la razón por la cual resultan ineficaces los contratos de promesa; e, inclusive deriva en el efecto contrario al deseado, esto es: que son la causa de litigio. Bien se podría al establecer expresamente en la Ley que sea obligatoria su inscripción, en virtud de lo cual se haga efectivo el principio registral de la publicidad y así dar una respuesta a fin de procurar el efecto deseado, esto es: que se cumpla la obligación de hacer: en el otorgamiento del contrato de compraventa, o dar publicidad a la existencia de la promesa, ante lo cual las partes se verían socialmente obligadas a honrar su palabra.

Análisis Documental. El contrato de promesa de compraventa es un negocio jurídico, en virtud del cual las partes contratantes, pudiendo ser estas dos o más personas, se comprometen futuro a celebrar el contrato definitivo de compraventa. Sus características son: *Principal* toda vez que subsiste por sí mismo y sin necesidad de otro convenio, no depende ni está subordinado a otro contrato, independientemente de si celebre o no el contrato prometido; *Consensual* por cuanto nace de un acuerdo de voluntades; *Nominado* se halla tipificado y regulado en el artículo 1.570 del Código Civil; *Bilateral* en virtud del cual nace la recíproca obligación de hacer, las partes contratantes deben otorgar en el futuro el contrato definitivo; *Oneroso* ya que tiene por objeto la utilidad de las partes contratantes; *Conmutativo* genera obligaciones equivalentes y recíprocas entre las partes; *Solemne* así dispone la ley, para su validez, que sea por escrito y elevado a escritura pública en el caso de los bienes inmuebles. Convendría agregar a las solemnidades la *Inscripción* del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la propiedad, a fin de hacer efectivo el Principio de Publicidad Registral; y, así también se brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

El *contrato de promesa de compra venta* se lo celebra, para asegurar el negocio jurídico, cuanto no es posible el otorgamiento del contrato definitivo por la falta de algún

requisito o por cualesquiera otras circunstancias que obliga a posponer la celebración de la compra venta como tal. Sus requisitos son: Por escrito así manda la ley e inclusive en el caso de bienes inmuebles se debe cumplir con una solemnidad adicional tiene que ser elevado a escritura pública; Que no sea de aquellos que la ley declare ineficaces, tales como la compra venta entre cónyuges o venta a hijos menores de edad; Que contenga el plazo o la condición que fije la época de celebración del contrato prometido; y, Especificar el contrato prometido: al respecto existen dos posiciones, la primera: Que solo falte la tradición del bien; y, la segunda: Basta con señalar los elementos que permitan distinguirlo de otro contrato.

Código Civil. El contrato de promesa de compraventa se halla tipificado en el artículo 1.570 de nuestro Código Civil, que dice: “Art- 1570 La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; 2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces; 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente (Honorable Congreso Nacional , 2005).

El legislador ecuatoriano al tratar sobre el contrato de promesa de compraventa no lo trata de manera expresa como un contrato, pues habla solamente de la promesa y lo ubica el tema dentro del Título XII del Código Civil, que trata *del efecto de las obligaciones*. Señala que *la promesa no produce ninguna obligación como regla general*; a menos con que se den las cuatro circunstancias que a continuación enumera taxativamente: la primera que la promesa conste por escrito y aquí el legislador ecuatoriano agrega la solemnidad *que sea por escritura pública*, más adelante como revisaremos en otras legislaciones en las cuales solamente se exige que sea por escrito; la segunda condición es que el contrato prometido no sea ineficaz el contrato que se promete celebrar, mismo que debe estar acorde con los parámetros establecidos en los artículos 1462, 1463, 1467, 1478, 1480, 1482 y 1483 del Código Civil; el tercer requisito señala un elemento esencial de este contrato que se el plazo o la condición que fije la época de

celebración del contrato; y, finalmente el cuarto requisito que sólo falte la tradición para su perfeccionamiento.

Ley de Registro. La Ley de Registro vigente en su TITULO VI, que trata de los Títulos, Actos y Documentos que deben Registrarse Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes: a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces; b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil; c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial; d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces; e) Los testamentos; f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales; g) Las diligencias de remate de bienes raíces; h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia; i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles; j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 del Código Civil; k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquél en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado. La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado. Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y, l) (sic) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley (Indaburu, 1966).

El legislador de aquella época, hace poco más de cinco décadas (cincuenta y tres años atrás), no considero necesario la inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad. Seguramente por el inexistente o incipiente

desarrollo de la teoría del Principio de Publicidad Registral tanto en la legislación, doctrina y jurisprudencia nacional; y, por cuanto en aquella época la cantidad de este tipo de contratos debió ser mínima. La promesa de compraventa y particularmente de bienes inmuebles, no está dentro de los títulos, actos y documentos que enumera, tampoco se podría encasillar en el último literal por cuanto se establece como requisito que la ley lo exija, *situación que hasta la actualidad la legislación ecuatoriana no contempla*. No hay que olvidar la máxima: *que en derecho público solamente está permitido lo que la ley expresamente establece*.

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos. La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, en su artículo 5.- Publicidad. - El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos (ASAMBLEA NACIONAL, 2010).

Una ley más moderna, como lo es la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, al tratar de la Publicidad que es uno de las razones que justifican la existencia y al mismo tiempo es la finalidad que persigue el Registro en este caso de la Propiedad, *abre la posibilidad cierta a la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Ecuador*, cuando en su parte final habla de manera general de *actos* lo que incluye a todo tipo de manifestación externa de la voluntad de la persona en el que está incluidos los contratos; y, de manera expresa señala el legislador que el objetivo es el *conocimiento por parte de los interesados y de terceros* su existencia; y, los impugne si de alguna manera se ven afectados sus derechos.

Efectos reales y personales del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles. En nuestro medio se acostumbra que con el motivo de la celebración del contrato de promesa de compraventa de un bien raíz, el promitente comprador haga entrega de un anticipo o la totalidad del dinero; y, el promitente vendedor entregue la llaves o posesión del bien inmueble. En virtud de lo cual la jurisprudencia ha determinado que *el promitente comprador pasa a ser poseedor con el ánimo de señor y dueño*; y, no solamente tenedor del bien; y, de conformidad a los artículos 2.406 y 2.408 del Código Civil vigente, que tratan de la prescripción contra título inscrito y el tiempo para la prescripción ordinaria respectivamente, en virtud de lo cual bien podría el promitente

comprador, transcurridos cinco años en posesión del bien, demandar la prescripción adquisitiva de dicho bien inmueble. Lo cual no es del todo acertado, por cuanto en la promesa expresamente se está reconociendo la titularidad del derecho real de dominio del promitente vendedor.

Esta costumbre de abonar la totalidad o una parte el precio pactado por el bien inmueble y la entrega del mismo es una grave distorsión que de hecho se da con respecto a la promesa de compraventa, lo cual evidencia un desconocimiento de los efectos de la promesa y una mala asesoría de parte de los profesionales del derecho. Ya que en virtud de su otorgamiento del contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble lo que se genera es una *obligación personal de hacer*, las partes contratantes deben suscribir, una vez cumplido el plazo o la condición establecida en el contrato de promesa, el contrato definitivo que se ha prometido.

En lo que respecta a los *efectos reales sobre el bien inmueble*, objeto del contrato de promesa de compraventa, este acuerdo de voluntades: *no transfiere el derecho real de dominio, no constituye un gravamen sobre dicho bien raíz, ni se trata de una prohibición de enajenar, tampoco deja al bien fuera del comercio*. En tal virtud, no se afecta ni se limita el derecho real de dominio sobre el bien materia de la promesa de compraventa; y, sí se puede otorgar ya sea el contrato prometido u otro contrato celebrado con una tercera persona distinta del promitente comprador, *el contrato de promesa de compraventa no genera, no modifica ni extingue derechos reales*, no existe una potestad o facultad del promitente comprador sobre el bien inmueble; y, el promitente vendedor aun es el titular del derecho real de dominio, él puede gozar y disponer del bien a tal grado de incumplir con la promesa *Pero sí produce efectos personales*, el contrato de promesa solamente es un vínculo jurídico que solamente *genera la obligación de hacer a los intervinientes* y solamente ellos de manera personal *están obligados en un futuro próximo a la celebración del contrato prometido*, mutuamente o de manera bilateral las partes contratantes puede exigir el cumplimiento de lo pactado, a la parte que estuviere incumpliendo.

Legislación Comparada

Argentina. Hay importantes tratadistas argentinos, quienes han contribuido a un importante desarrollo del Derecho con su Doctrina, el Autor los cita brevemente a fin de conocer su posición con respecto al campo y objeto de estudio en el presente trabajo. Así

tenemos a Gabriel de Rena Tartiére, en referencia a los Principios Registrales manifiesta que:

“En el ordenamiento argentino, los principios registrales son por tradición los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria. No estamos ante simples parámetros orientadores carentes de juridicidad, ni meras expresiones técnicas de carácter propedéutico. Se trata de auténticas normas jurídicas “cuya formulación - y aquí estriba el servicio más señalado que presta - ha sido convencionalmente abreviadas de manera que una sola palabra o expresión da a conocer determinada regulación”, esto último lo toma de la obra de Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida (PRINCIPIOS REGISTRALES, 2009).

Para el tratadista Luis Moisset de Espanés, sobre el principio registral de publicidad manifiesta:

La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica. Ahora bien, con referencia específicamente a la publicidad de los derechos reales, diremos que es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y que persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico. El objetivo primordial que persigue el denominado derecho registral, es lograr la adecuada publicidad de las relaciones o situaciones jurídicas existentes. Se habla del fin principal que busca la publicidad que es hacer conocer la situación jurídica del bien, en este caso el tratadista la limita a los derechos reales razonamiento que no comparte el Autor por cuanto el contrato produce también efectos personales para los contratantes. (Espanés, 2003, pp 83,84).

Mónica Casares nos habla en el *boleto de compraventa*, como instrumento privado utilizado en Argentina:

Es habitual y práctico redactar este instrumento privado, y ello se debe a múltiples ventajas, a saber, querer entablar la compra de una determinada propiedad, no asumir por el momento gastos de escrituración, acompañar la operatoria con la concreción de una financiación que aún no se encuentra aprobada. Ha sido discutido en nuestro derecho si el boleto de compraventa es un verdadero contrato, o si se trata de un ante contrato o contrato previo. Ello, pues, el requerimiento de la formalidad de la escritura pública, se halla presente como

requisito inmanente para adquirir el dominio de un inmueble. Como ya habíamos dicho «ut supra», el derecho real de dominio sobre inmuebles requiere necesariamente de la existencia de dos elementos, título y modo; es decir, escritura pública y posesión. Siendo la obligación contraída entre las partes vender y comprar un inmueble, expresando sin dudas, su buena fe al celebrar la operación; no caben dudas de que este derecho personal se constituye mediante el boleto de compraventa de inmuebles. La finalidad es transferir la propiedad. Concordamos con Borda: «Desde que los tribunales han resuelto que el comprador del boleto privado tiene derecho a exigir el cumplimiento del contrato de compraventa, debiendo otorgar el juez la escritura en caso de resistencia del vendedor (lo que expresamente ha consagrado el art.1018 , parte final), carece de sentido considerar al boleto privado como una simple promesa y no como un contrato definitivo y perfecto de compraventa. En Argentina se ha optado por la instrumentación del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en el llamado boleto de compraventa, tipificado en el artículo 1170 del Código Civil y Comercial que en su literal d) señala: “*La adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria*”. Se trata de un documento privado suscrito solamente entre particulares, que no requiere ser realizado por escritura pública, a fin de evitar gastos; y, menos aún ser inscrito en el Registro de la Propiedad (Casares, 2017).

Colombia. País vecino con un importante desarrollo en la Doctrina del Derecho, resulta por demás interesante revisar cual es el tratamiento de la doctrina y la legislación colombiana hacia el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, así tenemos que:

La promesa de compraventa como todo contrato, es vinculante, de obligatorio cumplimiento, pues como bien la ley define a todo contrato (artículo 1602 del código civil colombiano), es ley para las partes, siempre y cuando la promesa de compraventa cumpla con los requisitos que la ley exige para ella. En Colombia el contrato de promesa de compraventa se encuentra reglamentado por los artículos 89 de la Ley 153 de 1887 y 861 del Código de Comercio de Colombia, en los cuales se establece que la promesa de contrato ha de constar por escrito; y, también exige que el acuerdo de promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido (Garcia-Muñoz, 2001).

El tratadista José Alpiniano García-Muñoz con respecto al objeto del contrato de promesa manifiesta:

Estimo que la promesa contractual ha de tener por objeto un contrato que no sea consensual, esto es, un contrato que para perfeccionarse requiera la tradición de alguna cosa, como es el caso de los contrato reales, o el cumplimiento de ciertas formalidades legales, como sucede en los contrato solemnes; y, con respecto a los efectos “producirá obligación de hacer” tal como lo dispone el artículo 861 del Código de Comercio Colombiano, la cual consiste en la entrega de una cosa si el contrato prometido es real; y, si es solemne cuando para perfeccionarse requiere se cumplan ciertas solemnidades, manifiesta este autor que “el tipo de obligación será hacer el escrito o la publicidad que equivalga a la formalidad legal que perfecciona el contrato prometido (Garcia-Muñoz, 2001, págs. 222, 223, 224).

En Colombia, la promesa de compraventa debe cumplir con los requisitos a que se refiere el artículo 1611 del código civil para que se considere obligatorio lo consignado en ella:

«La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1a.) Que la promesa conste por escrito. 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil. 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales... La ley no exige el reconocimiento de firmas por lo tanto no es obligatorio autenticar la promesa de compraventa ante notario, pero lo mejor es hacerlo para darle mayor valor jurídico al contrato. (gerence.com, 2019).

De la revisión y análisis del tratamiento en la legislación colombiana al contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, se puede apreciar que es muy similar al caso ecuatoriano, inclusive la redacción del artículo en el cual está tipificado la promesa es casi igual la redacción del artículo 1.570 del Código Civil ecuatoriano. La única diferencia es que la legislación colombiana es menos rigurosa, sólo exige que el contrato sea por escrito, a diferencia de la ecuatoriana que establece la obligación de elevar la

promesa a escritura pública se ha establecido esta solemnidad para el contrato prometido, mientras que en el caso de Colombia se sugiere a manera de sano consejo se realice el reconocimiento de firmas ante Notario. Nada se dice sobre inscribirlo en el Registro correspondiente.

Chile. Resulta muy interesante revisar la doctrina chilena sobre la promesa de compraventa dada la gran similitud con la legislación ecuatoriana, es así que lo concibe como un precontrato que se celebra cuando faltan algunos requisitos o por alguna razón no pueda convenirse de inmediato, el cual les confiere cierta garantía de que llegue a materializarse, dado que en la actualidad es menos frecuente el cumplimiento de lo convenido sólo bajo palabra. La jurisprudencia chilena a dado una adecuada definición: “es aquél por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado, en cierto plazo o en el evento de cierta condición”; y, “cumpliendo con todos los requisitos que establece el artículo 1554 del Código Civil” (DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS JURIDICOS , 1995)

En la legislación chilena se ha regulado los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces en construcción en la Ley 19.932, la denominan como Promesas de venta de bienes raíces “en verde”, la cual debe cumplir con los siguientes parámetros establecidos en el artículo 138 a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, mismo que establece:

1. Bajo la forma de instrumentos privados, autorizado por un notario. Aquí difiere de lo establecido en la legislación ecuatoriana que debe ser por instrumento público la escritura,
2. Caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria aceptada por el promitente comprador. En el caso ecuatoriano dentro del contrato de promesa de compraventa se establece una cláusula penal en la cual consta una multa económica para la parte promitente que se retracte del negocio;
3. Esta garantía se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado.
4. Esta garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre afecto a cualquier gravamen o prohibición imputable al vendedor y hasta la inscripción del dominio a favor del comprador en el Conservador de Bienes Raíces

5. También se establece la prohibición al Notario de autorizar mientras no se constituya la garantía. (Lamadrid, 2019)

Siendo muy similares la legislaciones ecuatoriana y chilena, en ambas se reconoce la posibilidad de celebrar contratos de promesa de compraventa sobre bienes inmuebles; y, de lo arriba revisado en la legislación chilena han visto pertinente la necesidad de crear una ley especial que regule este tipo de contratos; y, se brinde una garantía bancaria o póliza a favor del promitente comprador, quien en la gran mayoría de los casos es la parte débil. En el caso ecuatoriano esta garantía es más sencilla y seguramente menos costosa al estar establecida en una cláusula penal que sanciona tanto al promitente vendedor o al promitente comprador, dependiendo cual incumpla con la promesa

René Abeliuk sobre la inscripción de contrato en Chile:

La inscripción de la promesa en registros públicos Ha sido un tema de mucho debate en Chile, la idea predominante es: careciendo la promesa de todo efecto real, es improcedente su inscripción. En la práctica, la inscripción si se realiza en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, en aplicación extensiva y liberal del numeral 3 del artículo 53 del Reglamento, tal inscripción es una mera formalidad voluntaria que no impide que el promitente vendedor disponga del bien (M, 1983, pág. 77)

Al igual que el Código Civil Ecuatoriano también el Código Civil Chileno reglamenta el contrato de promesa en forma general, sin adherirlo a un determinado contrato, en tal virtud se puede aplicar a la promesa de compraventa, permuta, mutuo, sociedad, etc. Pero algunos catedráticos chilenos sostienen que el artículo “1554 no puede referirse sino a la promesa de celebrar un contrato real o solemne y que, por esta razón, el número 4° del citado artículo establece que debe especificarse cabalmente el contrato prometido, de manera que sólo falte para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban, concluyéndose, en consecuencia, que si el contrato prometido es consensual, la cabal especificación del contrato prometido, el completo acuerdo acerca de sus estipulaciones trae como consecuencia que el contrato quedará desde ya perfecto; en otros términos, la promesa se identificará con el contrato prometido” (DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS JURIDICOS, 1995, págs. 227, 228) Razonamientos jurídicos plenamente aplicables a nuestra realidad.

Análisis de los requisitos de la promesa de celebrar un contrato, establecida en el artículo 1154 del Código Civil Chileno, que dice: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1ª Que la promesa conste por escrito. Es una solemnidad establecida por la ley, aun cuando se trate de la promesa de un contrato consensual. Aquí si podemos establecer una gran diferencia entre la legislación chilena y la ecuatoriana, ya que en la chilena solamente se exige por escrito la promesa; mas no elevada a escritura pública. De conformidad a nuestra legislación la promesa de compraventa si requiere se elevada a escritura pública lo cual brinda una mayor seguridad jurídica a las partes y al tráfico inmobiliario

2ª Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces. Para su mejor comprensión la redacción está en términos negativos, la misma consiste en que el contrato prometido esté permitido por las leyes o que sea posible de celebrar. Es el mismo requisito que se establece en el numeral 2do del artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano, en tal virtud la explicación del mismo es plenamente válida para el caso ecuatoriano.

3º Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato. A fin de que los contratantes sepan a ciencia cierta, cuándo deberá cumplirse el contrato prometido y que no quede en forma indefinida ligados los contratantes, manifiestan los autores de este análisis.

4ª Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban. Sobre este requisito existen dos posiciones en la doctrina Chilena, la primera que “ha sostenido que es necesario que el contrato prometido esté prácticamente contenido en la promesa, precluido en ella, ya que sólo faltaría, para ser perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades”; y, la 2da “La otra doctrina sostiene que el contrato prometido queda suficientemente especificado si sólo se señala en la promesa sus elementos esenciales que permitan distinguirlo de otros contratos, pudiendo omitirse los elementos de su naturaleza, que la ley los presume, y los meramente accidentales”. Por esta segunda posición se ha inclinado la Jurisprudencia, esto es los fallos de la Corte Suprema en Chile

(DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS JURIDICOS , 1995, págs. 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 237).

Inscripción de la promesa de compraventa En la práctica, si es frecuente que las promesas de compraventa de inmuebles se inscriban en el Registro de Gravámenes y Prohibiciones y se anoten al margen de la inscripción de dominio pertinente. Tanto para la doctrina y la jurisprudencia, en Chile, no se requiere la inscripción para su eficacia jurídica. (DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS JURIDICOS , 1995, pág. 251).

La corte de Apelaciones de Santiago, se ha pronunciado en el sentido de que “ Por otra parte, esta inscripción no puede hacerse aunque las partes convengan expresamente en ella, y porque tal contrato no es título traslativo de dominio, que son los único que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad, y porque tampoco se colaciona entre los que, según el artículo 53 del Reglamento, pueden ser inscritos” Alessandri critica esta sentencia porque estima que es uno de los títulos que pueden inscribirse, si bien su inscripción no produce ningún efecto (DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS JURIDICOS , 1995, págs. 251, 252).

Perú. Nuestro vecino del sur nos llega una gran ventaja en lo referente a la producción de Doctrina en materia notarial y registral, su obra es abundante y de gran actualidad a tal grado que ya están hablando de trámites legales digitales o en línea, en referencia a la promesa de compraventa de bienes inmuebles tenemos que:

El contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación peruana está contemplado en el Código Civil, Título V, que trata de contratos preparatorios, en los artículos: 1414.- Compromiso de contratar “Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo”; 1415.- Contenido del compromiso de contratar: “El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.”; y, 1416.- Plazo del compromiso de contratar: “El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año.” Se halla mínimamente regulado en tan solo tres artículos y de manera general, se puede prometer cualquier clase de contrato reconocido en la legislación peruana, en la promesa debe constar los elementos esenciales del contrato prometido a fin de identificar qué clase de contrato es; y, el último requisito es el plazo. Su tratamiento no es solemne, se deduce de la lectura

del artículo 1415 que se lo debe otorgar por escrito aun cuando no lo señala de manera expresa. *Tampoco requiere ser inscrito.*

México. También es un referente a nivel latinoamericano por su importante producción doctrinaria en Derecho, a continuación, veremos el tratamiento que la legislación mexicana da al contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles:

Dentro de este mismo contexto latinoamericano, el nuevo Código Civil Mexicano, representa un significativo avance en materia contractual al tratar el contrato preparatorio, y de manera particular, el contrato de promesa de celebrar un contrato. El título I de la segunda parte del libro IV se denomina: De los contratos preparatorios. - La promesa. “Artículo 2243.- Puede asumirse contractual mente la obligación de celebrar un contrato futuro” 38 . Esta noción, que se complementa con las disposiciones del artículo 2246 que regula la necesidad de que contenga las características del contrato futuro, la limitación del tiempo de la celebración del contrato prometido y la característica formal del contrato de promesa. “Artículo 2245, -“La promesa de contrato solo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido” 39 . Se confirma el efecto de que del contrato de promesa solamente nacen obligaciones de hacer, como es la de celebrar un contrato en el futuro. Por lo mismo, no se puede exigir el cumplimiento de las obligaciones del contrato definitivo, ya que ellas solo nacerán cuando este acto se lo celebre. 61“Artículo 2246.- “Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo” 40 . En este artículo encontramos los requisitos esenciales del contrato de promesa sin los cuales no nace a la vida jurídica. “Artículo 2247.- Si el promitente rehúsa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía lo firmará el juez; salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por el título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe; pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo, de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte. Proclama la intervención del juez para intentar la ejecución forzada de las obligaciones nacidas de un contrato de promesa” (Zavaleta, 1986, p 1206).

Bernardo Pés Fernández del Castillo, habla del Artículo 2.246 del Código Civil Federal de México, señala: “Para que la promesa de contratar sea

válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos de contrato definitivo y limitares a cierto tiempo.”

Requisitos de la Promesa de Venta

- 1) Promesa de celebrar un contrato;
- 2) La existencia de un plazo cierto y futuro para formalizar el contrato definitivo de compraventa ante un Notario Público;
- 3) Descripción del bien objeto de la venta; y,
- 4) El precio del bien inmueble y la forma de pago.

Para la validez de este contrato únicamente se requiere que sea leído y firmado, de preferencia en cada una de las hojas o cuartillas que lo integran, y adjuntar al contrato los documentos de identificación de cada una de las personas que lo firman y los documentos con los que se acredita la propiedad del inmueble. (Castillo, 1990).

Bernardo Péres Fernández de Castillo:

¿ES INSCRIBIBLE EL CONTRATO DE PROMESA? En el Registro Público de la Propiedad, sólo se inscriben la creación, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales. En el caso de la promesa, sólo nacen obligaciones personales consistentes en un hacer; inscribirlo sería tanto como darle efectos reales. Legislaciones como la de Chihuahua, Nuevo León y Yucatán, prevén la posibilidad de inscribir la promesa de venta preventivamente. Igualmente, autores como Ramón Sánchez Medal, se inclinan por esta posición, pues consideran que de esta manera, los efectos de la inscripción del contrato definitivo, se retrotraerán a la fecha de la anotación preventiva del preparatorio. Estimo que darle efectos retroactivos sería desvirtuar el objeto propio de la promesa y considerarla como una etapa del contrato definitivo. Situación distinta es cuando, iniciado el juicio de ejecución obligatoria, se ha demandado la celebración del contrato definitivo y se pide al juez ordene al registrador la anotación preventiva del estado contencioso de la finca. Una vez dictada la sentencia y otorgado el contrato definitivo en escritura pública, sus efectos se retrotraen a la fecha de la anotación preventiva (Castillo B. P., 1990).

De la revisión de las legislaciones de Argentina, Colombia, Chile, Perú y México se puede apreciar que, si bien son similares los parámetros legales que debe cumplir la

promesa de compraventa de bienes raíces, como es; el otorgarse por escrito, el contrato prometido no sea ineficaz, establecer un plazo o condición para determinar la época de celebración del contrato prometido. Son diversas las formas en que cada una de sus legislaciones ha regulado la promesa de compraventa de bienes inmuebles, misma que van desde un instrumento privado, solamente dejando una constancia escrita del mismo; estableciendo otras formas de garantizar su cumplimiento como son pólizas; hasta una Ley específica que lo regula; y, en su mayoría no contemplan su inscripción en el registro salvo el caso de Chile y México. La ley siempre debe proteger al lado más débil, que en este caso en particular suele ser el promitente comprador persona natural, es así que no está por demás agregar en la legislación ecuatoriana una garantía más en su favor, esto es la publicidad por intermedio del registro de la propiedad de la existencia de una promesa de compraventa; y, de ser posible establecer un periodo de tiempo corto que limite la tradición del derecho real de dominio a favor de terceros.

RESOLUCIONES DE LA TERCERA SALA

LEGISLACIÓN CIVIL

Juicio ordinario que, por terminación de contrato, sigue Mercedes Cárdenas C. contra el doctor Julio César León.

Mercedes Cárdenas Cañadas dice que en el mes de diciembre de 1865 el doctor Julio César León le prometió darle en venta el lote de terreno N° 14, de seis mil metros cuadra-dos, correspondiente a la parcelación semiagrícola de su hacienda Veintimilla, ubicada' en la parroquia de Pomasqui; agrega que convinieron en el precio de dieciocho mil sucres, de los cuales abonó seis mil cuatrocientos sucres en dinero efectivo, y aceptó veintinueve letras de cambio de cuatrocientos sucres cada una, en tanto que el promitente vendedor le entregó el terreno,... Con estos antecedentes y una vez que ha concluido la sustanciación de la causa, para sentenciarla se considera: 1° .Qué las partes están acordes en la existencia del contrato de promesa de venta invocado por Mercedes Cárdenas Cañadas; contrato que claramente sé advierte a través del proceso que ha sido de carácter verbal, tanto que ella trata de justificarlo mediante el instrumento privado que obra a fs. 8 de los autos; 2° Que, ya se trate de contrato verbal o ya provenga de dicho instrumento, es lo cierto que una promesa de ésta índole no produce obligación alguna al tenor de lo que prescribe el Art. 1607 del Código Civil; Qué

la nulidad del contrato en cuestión es absoluta, desde que proviene de la omisión de un requisito (escritura pública) queda norma indicada prescribe para el valor del mismo; 4° Que la nulidad absoluta debe ser declarada de oficio, ya que así lo prescribe en forma expresa el Art. , 1736 del mismo Código;; 8° Que el derecho de Mercedes Cárdenas, dimana dé su calidad de promitente comprador a frente a un contrato incumplido por su, promitente vendedor, quien reconoce inclusive que el lote materia de la promesa lo vendió a una tercera persona;... ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, declarándose nulo el contrato de promesa de venta materia del litigio, se declara que el doctor Julio César León se halla obligado a restituir a Mercedes Cárdenas Cañadas tanto la suma que recibiera por tal concepto, esto: es la de: s/. 13.560,00 junto con los intereses de la mora, como las respectivas, letras, aún insatisfechas. Con costas, regulándose en s/. 2.000,00 el honorario del doctor Galó Irigoyén. Habilítese el papel deficiente. Notifíquese.

El Juez de primera instancia procede de oficio, tal como lo manda la Ley, a declara la nulidad de este contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble por cuanto el contrato se lo hizo de manera verbal cuando el Código Civil en su artículo 1.570 para su validez manda a realizarlo por escritura pública, solemnidad que no se cumplieron las partes contratantes; y, como reza en su primer inciso esta promesa de compraventa de un bien inmueble no produce obligación alguna. Y al ser declarada la nulidad por el Juez el efecto de la misma es que todo vuelve al estado anterior a la nulidad.

SEGUNDA INSTANCIA. El doctor Julio César León interpone los recursos de apelación y de nulidad, este fundamentado en la falta de legitimidad de personería de la actora, de la sentencia dictada por el, señor Juez 1°, Provincial de Pichincha, en el juicio que le sigue Mercedes Cárdenas Cañadas para que se declare terminado el contrato de promesa de venta del lote de terreno N° 14, de seis mil metros cuadrados, de la parcelación de la hacienda Veintimilla, del demandado; indemnización de daños y perjuicios, reintegro de las sumas pagadas y devolución de las letras de cambio giradas por valor del terreno; y costas procesales. Trabada la litis con la reconvención, y excepciones opuestas por el demandado, a fs. 3 y 4 de primera instancia, se tramita la causa, declarándose, la nulidad procesal a fs. 50...b) del examen de la prueba actuada por las partes aparece que, el doctor Julio César León, en forma verbal, se comprometió a dar

en venta a Mercedes Cárdenas, el lote N° 14 de la parcelación semiagrícola del fundo de su propiedad denominado Veintimilla y que el 21 de abril de 1966, suscribe la constancia de fs. 8 relativa a cantidades de dinero por él recibidas, suscripción de letras de cambio por cuenta del precio, fijación del precio del lote a venderse y obligación de celebrar la escritura en el momento que termine el pago total de la cantidad pactada; c) la nulidad absoluta de la promesa verbal de venta del lote de terreno al que se refiere la demanda, aparece de manifiesto de las propias afirmaciones de las partes, puesto que no se ha cumplido con la obligación legal de otorgarle mediante escritura por referirse al dominio de bienes raíces, y, por consiguiente, dicha promesa no produce obligación alguna según lo establece el Art. 1607 del Código Civil.- La nulidad del contrato debe ser declarada de oficio, según lo señala el Art. 1786 del propio Código; d) según disposición del Art. 1740 del Código Civil, la nulidad da derecho a las partes a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, más en las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses o frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles y voluntarias, tomándose en consideración los casos fortuitos o mala fe de las partes; todo, según las reglas-, generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 1741 del dicho Código;... ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, se confirma la sentencia venida en grado en cuanto declara la nulidad del contrato de promesa de venta materia del litigio; ordena la devolución de las letras de cambio, no efectivadas, constantes de fs. 76 a 87, del primer cuaderno, condena en costas y regula honorarios; así como declara la obligación del doctor Julio César León de restituir a Mercedes Cárdenas Cañadas la suma de dinero por él recibida), junto con los intereses de la mora; y aceptándose, parcialmente el recurso de apelación interpuesto, rechazándose el de nulidad, se reforma en el sentido que la cantidad de dinero que está obligado a devolver el doctor León no es la de sf 13.560,00, sino la de s/. 12.600,00, y los intereses de la mora sobre esta cantidad, al 6% anual, a contarse desde la citación con la demanda. Sin costas de esta instancia, por tratarse de Sentencia reformativa. - Notifíquese.

En la segunda instancia, coinciden plenamente con las consideraciones del juez de primera instancia; y, ratifica la nulidad del contrato al haberlo celebrado de manera verbal y no como manda el Código Civil, en su artículo 1.570, por escritura pública.

TERCERA INSTANCIA. el demandado interpone recurso de tercera instancia) que, para resolver, se considera: 1° La demanda y la contestación han dejado plenamente establecido que las partes llevaron a cabo un convenio de compraventa de un, inmueble de propiedad del demandado, sujeto a la condición de que la escritura definitiva debía celebrarse cuando la presunta compradora hubiere pagado la totalidad del precio pactado, o sea la suma de s/. 18.000,00. Es decir, se han llenado, en tal convenio, las exigencias que conforman una promesa de venta que, en su esencia, sólo falta la tradición para perfeccionar el contrato.- 2° Mas, la promesa de venta, por mandato expreso del Art. 1507 del Código Civil, exige, para su validez, que se la lleve a cabo por escritura pública, si se trata de la enajenación de bienes raíces, solemnidad sin cuyo cumplimiento el convenio no produce obligación alguna-En otros términos, no basta el concurso real de dos voluntades ni que la una se obligue para con la otra a cumplir una prestación, si los efectos jurídicos de esta especie de contrato están supeditados al cumplimiento de la predicha solemnidad y su omisión causa la nulidad del mismo, que debe ser declarada por el Juez, aun sin petición de parte; nulidad, cuyos efectos no son otros, que dar a las partes el derecho a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían., si no hubiese existido el acto o contrato nulo...Por consiguiente, se rechaza la reconvención propuesta. Por cuanto se deja expresado, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, ' se confirma el fallo materia del recurso, en cuanto a la nulidad declarada, y, respecta de las restituciones, se resuelve que el doctor Julio César León devuelva a la actora, Mercedes- Cárdenas Car nadas, la suma de sf 6.400,00, pagados en efectivo, por concepto de parte del precio de la supuesta ventad más el monto de 17: letras; de cambio, por valor de sf 400,00 cada una, pagado, también, como parte del precio del contrato de venta, cuya nulidad se declara, y, por fin, que entregue, además, a la actora, las doce letras de cambio, aceptadas por ella el 12 de febrero de 1966 por Igual valor que las anteriores, que no han- sido pagadas y que constan, dé f 76 a 87 del proceso. No ha lugar al pago

de la indemnización de perjuicios, que reclama la actora. Queda, en esta forma, reformado el fallo venido en grado. - Sin costas. (Gaceta Judicial serie XI numero 12, 1971).

En las tres instancias, que antiguamente se establecieron en la legislación procesal ecuatoriana, los magistrados que conocieron este caso de promesa de compraventa del lote de terreno N° 14, de la parcelación semi agrícola de la Hacienda Veintimilla, coinciden en sus consideraciones en que las fundamentan sus sentencias. Esto es, *declarar la nulidad del contrato* celebrado entre la demandante señora Mercedes Cárdenas Cañadas y el demandado doctor Julio Cesar León, *toda vez que no se cumplió con la solemnidad de realizarlo por escritura pública*, en virtud de los cual “el convenio no produce obligación alguna. En otros términos, no basta el concurso real de dos voluntades ni que la una se obligue con a otra a cumplir una prestación, si los efectos jurídicos de esta especie de contrato están supeditados al cumplimiento de la predicha solemnidad”; y, de conformidad con lo que dispone la ley -artículo 1.736 del Código Civil en aquella época- *de oficio* en las tres instancias declararon la nulidad del contrato. Se ha optado por incluir en los contratos de promesa de compraventa una cláusula penal a fin de agregarle una seguridad adicional a la obligación de celebrarse por escritura pública (Falconi, 2015, pág. 416).

Tal como manifiestan los tratadistas citados el Principio de Publicidad es nuevo y es pertinente tomar en cuenta la época en la que fueron emitidas las tres sentencias hace 50 años atrás. El análisis de los magistrados en las tres instancias está basado en las disposiciones del Código Civil vigentes en ese momento; y, si en la actualidad el concepto del Principio de Publicidad Registral es de nueva data, mínimamente desarrollado en la Legislación, Jurisprudencia y Doctrina ecuatoriana actual, tal como se ha podido evidenciar en la doctrina citada, mal pudo ser considerado por parte de los magistrados para emitir sus fallos. En la época actual, si bien la legislación se ha mantenido en el mismo sentido y el razonamiento efectuado en esta sentencia tiene plena vigencia en la actualidad; pero hay un nuevo elemento el principio registral de la publicidad, mismo que está estrechamente vinculado con los demás principios registrales como son el principio de rogación, principio de legalidad, principio de prioridad, principio de legitimación, principio de fe pública registral, principio de tracto sucesivo, principio de especialidad y principio de oponibilidad.

Categorías, Dimensiones, Instrumentos

MÉTODOS EMPÍRICOS			
Categoría	Dimensiones	Instrumentos	Unidad de análisis
		Análisis documental	Código Civil Artículo 1.570 Ley de Registro Artículo 25 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos Artículo 5 Resolución de la Tercera Sala, Gaceta Judicial serie XI, N° 12
Principio de la Publicidad Registral	Contrato de Promesa de Compraventa de bienes inmuebles	Legislación Comparada Entrevista	Argentina Colombia Chile Perú México 12 registradores de la Propiedad, 5 notarios; y, 5 abogados

Criterios éticos de la investigación. El Autor tiene el afán sincero de aportar a la ciencia del Derecho Registral Inmobiliario ecuatoriano, con su modesto granito de arena fruto de las enseñanzas que generosamente fueron impartidas por cada uno de los muy ilustres catedráticos en la Maestría, así como también de intensos debates académicos; y; experiencias compartidas a lo largo de esta Maestría en Derecho Notarial y Registral en la Universidad Católica Santiago de Guayaquil (UCSG), el Autor ha realizado una investigación exhaustiva tanto sobre el Principio de Publicidad Registral, objeto del presente trabajo, así como también contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, campo del presente trabajo, desde el ámbito Doctrinal, así como también el tratamiento que da a este clase de contratos la legislación ecuatoriana; ha realizado un análisis comparativo con la Legislación de Argentina, Chile, Colombia, Perú y México a fin de establecer las similitudes y diferencia con estos países hermanos; y, la valiosa apreciación por parte de quienes están directamente involucrados a diario en el tema, como son los señores notarios, registradores de la propiedad y abogados en libre ejercicio. Observando los debidos criterios éticos en la elaboración del presente trabajo de investigación, respetando las fuentes de consulta citándolas en debida forma, sin atribuirse su creación intelectual.

Resultados. La promesa de compraventa es un contrato en que una parte promete comprar y la otra promete vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor. El contrato de promesa de compraventa es de amplia utilización en el negocio de bienes raíces, tanto que no se recomienda hacer negocio alguno sin que previamente se haya firmado la respectiva promesa de compraventa. Allí justamente radica la importancia de brindarle la máxima seguridad jurídica y formalismo: estableciendo legalmente la obligatoriedad de inscribir el contrato haciendo efectivo el Principio de Publicidad Registral, cada vez es más común que pretendiéndose asegurar el negocio; y, ante la imposibilidad de concretarlo en ese momento, las partes contratantes se comprometan por escrito, como lo determina la ley, anticipándose a lo que en un futuro próximo ha de celebrarse ya el contrato en virtud del cual se transfiera el derecho real de dominio del bien objeto de la negociación.

De la fundamentación doctrinal tanto del Principio de Publicidad como también del contrato de promesa de compraventa se ha de concluir que el objetivo del Principio de Publicidad Registral es hacer conocer la situación jurídica del bien inmueble, esto es: los derechos y obligaciones del dueño o titular del derecho real de dominio, para lograr

este objetivo se requiere que previamente se realice la inscripción en el Registro de la Propiedad de todo acto o contrato, entre los cuales se encuentra el de promesa de compraventa. Cabe mencionar la importancia de la Publicidad por su tripe efecto: noticia- advertencia – reserva, gravitante para la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario.

De la revisión doctrinal y análisis documental, en lo referente a la legislación ecuatoriana vigente, a primera vista desde el punto de vista del Código Civil y la Ley de Registro, y bajo el principio de que en el Derecho Público está permitido sólo lo establecido en la ley, no resulta procedente se inscriba en el Registro de la Propiedad el contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, esta posición la asumen la mayoría de Registradores de la Propiedad tal como se refleja en la entrevista a ellos realizada, toda vez que no se halla contemplado esta posibilidad en la Ley de Registro; y, en el Código Civil se establece otra solemnidad: que sea por escritura pública. Mas la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, siendo esta una norma más moderna (2010), y lo más importante que es jerárquicamente superior, por ser una Ley Orgánica, al Código Civil y Ley de Registro, en cuyo artículo 5 sí se recoge al Principio de Publicidad Registral. Se concluye, por lo tanto: *la posibilidad cierta a la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles*; e, inclusive el legislador ecuatoriano debería reformarlas: actualizando tanto el Código Civil como la Ley de Registro, estableciendo de manera expresa la obligación de inscribir las promesas de compraventa de bienes inmuebles.

En Ecuador, aún es incipiente la doctrina sobre Derecho Registral, sus principios, y particularmente en lo referente al Principio de Publicidad; mientras que en los países vecinos tales como el caso de Colombia y Perú sí existe doctrina, así como también jurisprudencia referente al Derecho Registral, tal como se ha podido observar en las obras y referencia a la jurisprudencia que hacen los tratadistas argentinos, colombianos, chilenos, peruanos y mexicanos. *Se concluye que en el caso ecuatoriano no se lo aprecia en su real dimensión, importancia y alcance para el tráfico inmobiliario.* En el Ecuador, existen contados esfuerzos académicos plasmados en tesis de grado y de maestría sobre el tema, mismas que coinciden con el planteamiento del Autor.

No existe el hábito, costumbre o practica en el Ecuador de inscribir los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad del cantón donde se encuentra ubicado el bien. Caso contrario, sucede con las posesiones efectivas en el caso de las herencias yacentes, estas sí son inscritas en los Registros de la Propiedad

del cantón al que pertenece el bien raíz y si está ubicado en distintos cantones se inscribe en cada Registro de cada cantón, pese a que las mismas no generan derecho alguno, ni se trata de gravámenes; pero se da a conocer *-se publicita-* la aceptación de la herencia y la existencia de herederos. *Igual efecto sería deseable para las promesas de compraventa de bienes inmuebles;* y, en tal virtud se propone reformar la legislación ecuatoriana plasmando el principio de publicidad al positivizar la obligación legal de inscribir estos contratos.

De las entrevistas realizadas se concluye que existe el criterio mayoritario; mas no se hace efectivo en la práctica por la cuestión económica del pago, en el sentido que debería ser obligatoria la inscripción, en el Registro de la Propiedad, del contrato de promesa de compra venta de los bienes inmuebles, a fin de dejar la constancia en el Libro Repertorio del Registro de la Propiedad idóneo, esto es el del cantón donde está ubicado el bien, que dicho bien inmueble ya está prometido en venta a determinada persona; y, así evitar posibles estafas. Ya que actualmente se da la posibilidad real de otorgar varias promesas de compraventa sobre un mismo bien inmueble; e, inclusive se da situación más grave aún, que es: la posibilidad de otorgar varios contratos de compraventa del mismo bien inmueble. Toda vez que la tradición se produce con la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad; y, en la realidad lamentablemente ha dado lugar a la venta del mismo bien a más de dos personas, quienes al desconocer el derecho suponen que firmando la escritura el bien raíz ya es de su propiedad.

Los profesionales del derecho en Ecuador, esto es: abogados en libre ejercicio profesional, notarios y registradores de la propiedad conocen a cabalidad el tratamiento establecido en la legislación ecuatoriana (artículo 1.570 del Código Civil vigente), en relación al otorgamiento del contrato de promesa de compraventa, el cual necesariamente deber celebrarse por escritura pública, aun cuando los primeros suelen insistir en realizar solamente un reconocimiento de firmas, lo que ocasiona la nulidad del mismo al no cumplir con la solemnidad establecida expresamente en la ley, así lo confirma la Jurisprudencia. En su mayoría consideran innecesario realizar el trámite de inscripción del contrato de promesa de compra venta de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, ya que opinan que no surte efecto legal alguno; pero sí se estaría cumpliendo con el principio Registral de la Publicidad, tal como se cumple con la inscripción de las posesiones efectivas.

En la legislación ecuatoriana, en tratándose del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles difiere de las legislaciones Argentina, Colombiana, Chilena, Peruana y Mexicana revisadas, dándole un tratamiento diferente, el cual consiste en: ubicarlo en los contratos solemnes, como una característica de su esencia ya que establece la *solemnidad de otorgarlo en escritura pública*, formalidad sin la cual *no surte ningún efecto* y su ausencia degenera en otro contrato con las consecuencias legales que establece el Código Civil, debiendo señalar que en este caso en particular provoca la *nulidad del contrato*; otra circunstancia que el contrato prometido no sea ineficaz según la ley; que contenga el plazo o condición que fije la época de celebración del contrato prometido, estos dos elementos se entienden ser propios de la naturaleza del contrato de promesa; y, que sólo falte la tradición para su perfeccionamiento. Agregándole la cláusula penal, que sin ser de la esencia ni de naturaleza de este contrato, se la incluye para asegurar el cumplimiento de la obligación de hacer: el otorgamiento del contrato prometido.

El Principio de la Publicidad Registral, siendo esta el fin que justifica la existencia misma del Registro como institución del Estado, el cual tiene la obligación de brindar a sus habitantes certeza y seguridad jurídica a sus negocios, tiene como objetivo el hacer notorio un hecho, circunstancia o contrato, esto es: el negocio jurídico que en este caso en particular se refiere a la existencia de un contrato de promesa de compraventa sobre un bien inmueble, negociación que se halla en proceso y que ha de culminar con el otorgamiento del contrato prometido esto es la compraventa. La Publicidad Registral, tiene que ver directamente con la seguridad dinámica o tráfico inmobiliario, ya que protege a terceros involucrados en la circulación de la riqueza.

Si bien no está contemplado como solemnidad del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, que este sea inscrito en el Registro de la Propiedad. No existe impedimento legal para realizar este trámite por una vía indirecta: al disponer la legislación ecuatoriana que sea realizado por escritura pública; y, si existe el antecedente de que se han inscrito algunos de estos contratos. Y la promesa de compraventa, al constar en el certificado que emite el Registrador de la Propiedad comúnmente llamado de gravámenes, aclarando que no se trata de ningún gravamen, se estaría hablando de una *publicidad formal*, esto es: *la información que consta en los asientos registrales*.

El Autor, como resultado del análisis, a saber: 1) de la doctrina en lo referente al principio de publicidad y del contrato de promesa de compraventa (su evolución

histórica), 2) de la normativa legal vigente en el Ecuador, 3) de la legislación comparada con Argentina, Colombia, Chile, Perú y México, 4) de la Jurisprudencia ecuatoriana; y, 5) el criterio de los señores registradores, notario y abogados involucrados diariamente en este tema. Considera pertinente y necesario reformar la legislación ecuatoriana (Código Civil y Ley de Registro), a fin de actualizarla en concordancia con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, en cuyo artículo 5 está reconocido expresamente el Principio de Publicidad y por tanto, actualmente, es de obligatorio cumplimiento en la legislación ecuatoriana. Así como también dotar al contrato de promesa de compraventa, dada su trascendencia económica e importancia social y jurídica, de una normativa legal propia, que lo regule expresamente y de mejor manera, a fin de dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y así contribuir a la paz social y la justicia.

Entrevista. El Autor realizó una entrevista cerrada, por cuanto estuvo expresamente direccionada a quienes día a día tienen contacto con este negocio jurídico, “imitando” en algo el procedimiento que se realiza en España previo a la aprobación de una Ley, el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, direccionada a los Registradores de la Propiedad, Notarios y Abogados en el libre ejercicio profesional. A fin de conocer su criterio, por demás valioso, ya por su actividad diaria en el ejercicio de su cargo en el caso de los Registradores y Notarios; y, por su conocimiento de la legislación ecuatoriana en el caso de los abogados en el libre ejercicio:

Primera pregunta: *¿Ha realizado contrato de promesa de compra venta de bien inmueble?*



Figura 1

El 86.36 % de los entrevistados manifestaron que sí ha realizado el contrato de promesa de compraventa sobre bienes inmuebles.

La segunda pregunta: *¿Conoce Usted cual es tratamiento de la legislación ecuatoriana al contrato de promesa de compra venta de bienes inmuebles?*

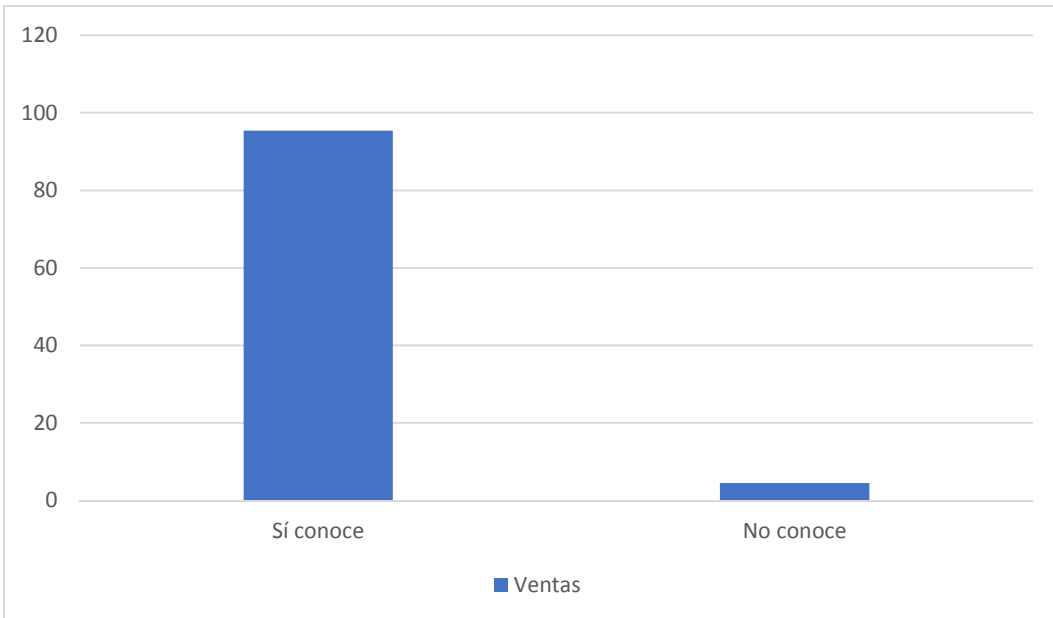


Figura 2

El 95.45% de los encuestados respondió afirmativamente sí conoce la legislación ecuatoriana sobre el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, lo cual es muy lógico por su formación profesional de abogados.

La tercera pregunta: *¿Ha inscrito en el Registro de la Propiedad un contrato de promesa de compraventa?*

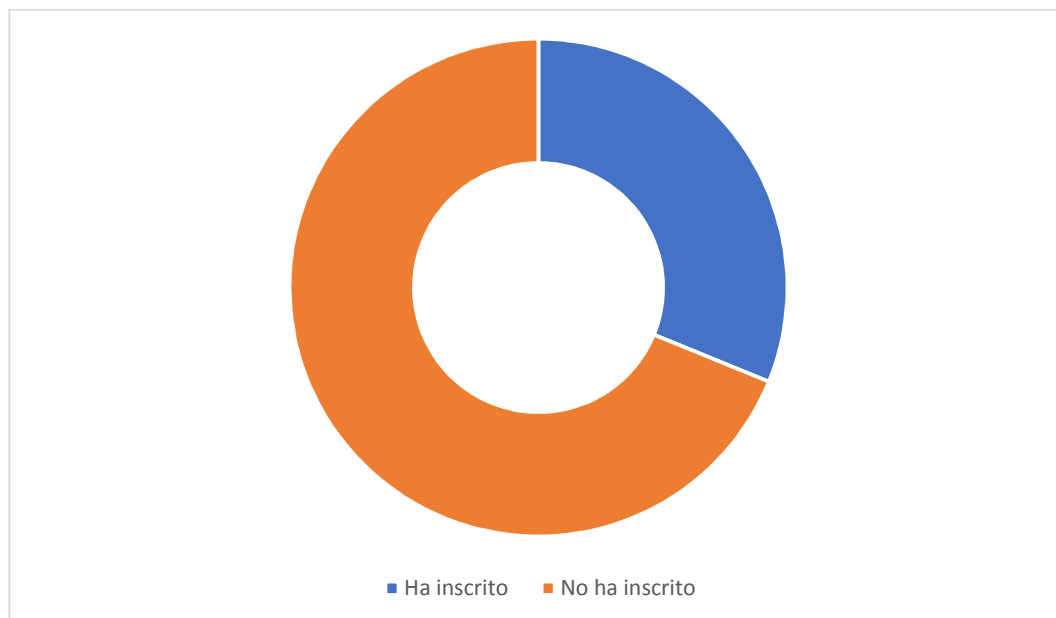


Figura 3

La respuesta a esta interrogante es: el 31.18% sí ha inscrito un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad. Se Refleja claramente el bajo porcentaje de realización de este trámite en el Ecuador.

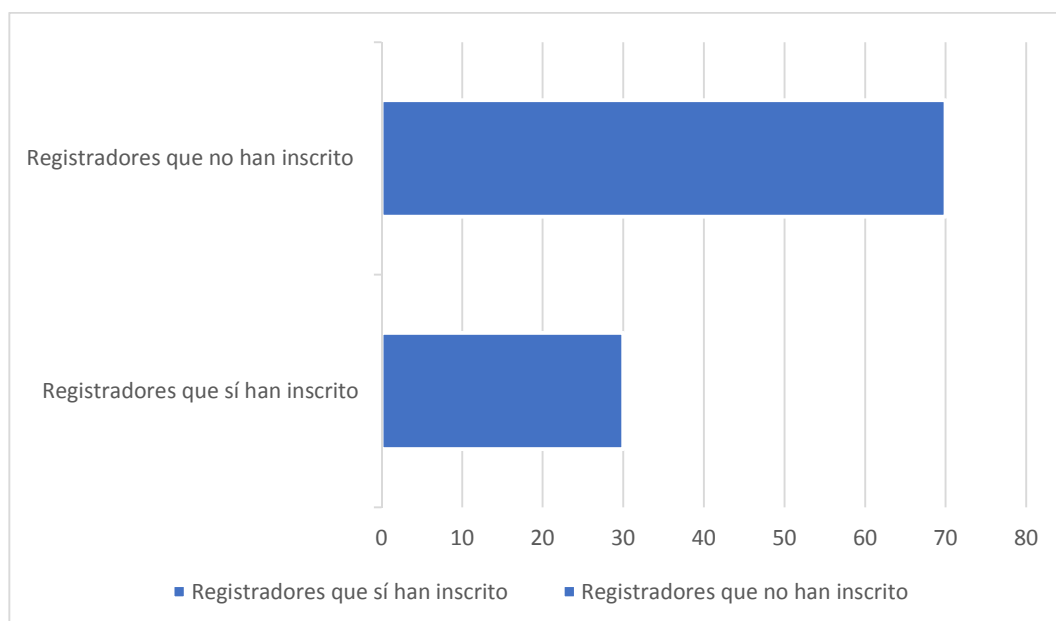


Figura 4

Cabe acotar que en el caso de los Registradores de la Propiedad el 70% manifiesta que nunca han inscrito una promesa de compraventa de bienes inmuebles, ya que su criterio es que no es una transferencia de dominio, ni un gravamen, no tiene repercusiones legales, la ley de Registro no lo permite; y, al estar ellos en el ámbito del derecho público al no estar contemplada expresamente esto en la ley consideran que no es procedente inscribirla. Quienes si lo han hecho ha sido con motivo de su ejercicio profesional antes de ser Registradores o consideran que sí es procedente.

Cuarta pregunta: *¿Cuál considera que sería la ventaja de inscribir la promesa de compraventa de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad?*

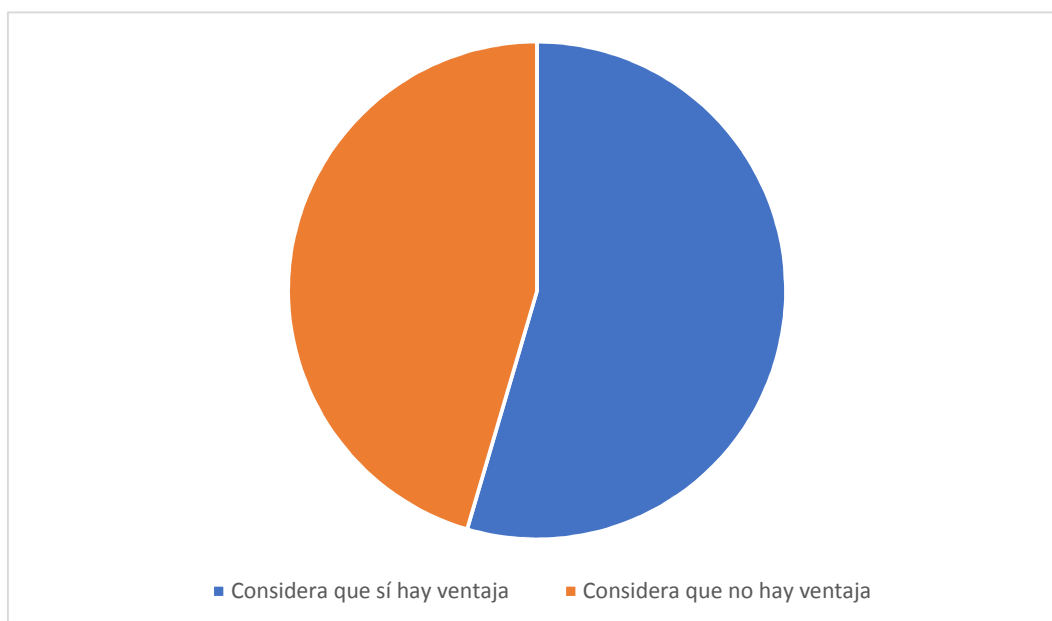


Figura 5

El 54.54% de los profesionales encuestados manifestaron que sí existe una ventaja en la inscripción del contrato de compraventa por seguridad jurídica, garantizar su cumplimiento, publicidad entre otras razones; y, el 45.46% consideran que no existe ninguna ventaja el inscribir el contrato de promesa de compraventa de los bienes inmuebles, entre otras razones porque generaría inconvenientes porque generaría falsa expectativas, no genera ningún efecto jurídico si se la inscribe, no existe ventaja alguna.

Quinta pregunta: *¿Considera Usted, a efectos de cumplir con el Principio de Publicidad Registral, es necesario la inscripción del contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble?*



Figura 6

El 54.54% de los entrevistados considera necesaria la inscripción del contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble a efectos de que se cumpla con el Principio de Publicidad Registral; y, el 45.46% no consideran necesaria la inscripción en el registro de la Propiedad.

Propuesta. Reformar el artículo 25 de la Ley Registral, *con la finalidad de positivizar en la norma jurídica la obligación de inscribir* en el Registro de la Propiedad todo contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, a fin de que en la realidad fáctica se dé cumplimiento al Principio de Publicidad Registral reconocido expresamente en el artículo 5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, mismo que está directamente relacionado con el Principio de Seguridad Jurídica;

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b) *Los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles;*
- c) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;
- d) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- e) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;

- f) Los testamentos;
- g) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
- h) Las diligencias de remate de bienes raíces;
- i) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- j) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
- k) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 del Código Civil;
- l) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquél en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado.

La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado. Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,

- m) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

Conclusiones

Definitivamente, en base a la evolución histórica del contrato de promesa de compraventa y su Doctrina, así como del Principio de Publicidad: procede replantear, en la legislación ecuatoriana, el tratamiento del contrato de promesa de compraventa regulándolo de manera expresa y como tal; y, haciendo efectivo el Principio de Publicidad Registral con el fin de que todos conozcan la situación jurídica del bien inmueble, esto es: el conjunto de derechos y obligaciones que posee el propietario sobre el bien;

Desde la óptica de la Doctrina, en base a las definiciones dadas por los tratadistas del derecho aquí citadas, esto es en virtud del Principio de Publicidad Registral y su aplicación: se informa sobre la situación jurídica del bien inmueble; la publicidad tiene un triple efecto: noticia – advertencia - reserva, siempre y cuando previamente se ha realizado la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad; y, el nuevo criterio para determinar si un bien es registrable es su importancia económica y si se lo puede identificar. Por lo tanto, en aplicación de estos razonamientos doctrinales se debería reformar la legislación ecuatoriana estableciendo la obligatoriedad de inscribir la promesa de compraventa;

Los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles son solamente personales para las partes contratantes, quienes se generan mutuamente una obligación de hacer: el otorgamiento de un contrato de compraventa. No existen efectos reales, ya que la celebración de este contrato: no constituye ni título ni modo transferencia del derecho real de dominio, y tampoco es un gravamen sobre el bien que impida su venta a una tercera persona; y, su inscripción sólo tiene como objetivo dar *Publicidad de un negocio jurídico en proceso*;

En la mayoría de las legislaciones comparadas, esto es: Argentina, Colombia, Chile, Perú y México, para otorgar una promesa de compraventa de bienes inmuebles solamente se requiere que sea por escrito, que el contrato prometido no sea ineficaz y establecer el plazo o condición. No debe ser otorgado por escritura pública, ni tampoco debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad; pero se han creado otros mecanismos a fin de asegurar su cumplimiento; y,

Es importante que se realice una reforma al artículo 25 de la Ley de Registro, con el firme objetivo de dar cumplimiento al Principio de Publicidad Registral, estableciendo la obligatoriedad de inscribir en el Registro de la Propiedad, del cantón en donde está

ubicado el bien inmueble *creando el registro de promesas de compraventa*, el contrato de promesa de compraventa; lo cual también repercutirá a favor del Principio de Seguridad Jurídica; y, lograr el fin de la paz social y la Justicia.

Recomendaciones

Al constar la promesa de compraventa en el certificado de gravámenes, aclarando que no se trata de gravamen alguno, que emite el Registrador de la Propiedad. La tercera persona interesada se informará sobre la negociación en proceso; y, tiene dos opciones: a) Respetar esa promesa de compra venta; o, b) Insistir en la compra mejorando el precio ofrecido por la compra de dicha propiedad raíz;

Sería pertinente, dar al contrato de promesa de compraventa un tratamiento como tal, es decir: en el Código Civil reubicarlo de las obligaciones que actualmente está, proceder a legislar brindándole un reconocimiento expreso como contrato, estableciendo: su naturaleza jurídica, sus elementos esenciales, de su naturaleza y accidentales; y, los efectos tanto reales como personales; y,

Se debe positivizar en la legislación ecuatoriana la obligación de inscribir el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en cumplimiento del Principio de Publicidad Registral, así como también de los demás principios registrales, ya que son normas que necesariamente deben cumplirse para la eficiencia del tráfico inmobiliario.

Bibliografía

- A., B. (1932). *Cursos de Derecho Civil*. Santiago de Chile: Nascimento.
- Abalco, B. M. (2018). *El Contrato de Promesa de Compraventa y su efectos jurídicos en el Derecho Civil Ecuatoriano*. Quito .
- Andrade, R. (2015). *La Ineficiencia del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles causa inseguridad jurídica* . Quito .
- Barrón, G. (2010). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* . Lima: Ediciones Legales.
- Barros, R. M. (1955). *Manual de Derecho Civil. De las Fiestas de la obligaciones. Tomo I*. Santiago de Chile: Editorial Juridica de Chile.
- Burgos, S. R. (Enero de 2017). <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7482/1/T-UCSG-POS-DNR-14.pdf>. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7482/1/T-UCSG-POS-DNR-14.pdf>.
- Capitalizarme.com. (8 de septiembre de 2018). <http://blog.capitalizarme.com/chile/2018/09/promesa-compraventa-2/>. Obtenido de <http://blog.capitalizarme.com/chile/2018/09/promesa-compraventa-2/>.
- Castillo, B. P. (1990). <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/101/est/est6.pdf> . Obtenido de <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/101/est/est6.pdf>.
- Código Civil . (1999). *Codificación 2005-010*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones .
- DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS JURIDICOS . (1995). *PRACTICA FORENSE TEMATICA CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES DOCTRINA Y FORMULARIOS*. Santiago de Chile: Editorial Juridica Conosur.
- Diccionario y guía de la normativa de los códigos civil y procedimiento civil. (2011). En *Diccionario y guía de la normativa de los códigos civil y procedimiento civil* (pág. 314). Cuenca: Editorial Fondo de Cultura Ecuatoriana.
- Espanés, L. M. (2003). *PUBLICIDAD REGISTRAL*. Buenos Aires: Zavalia.
- En B. C. Flor(2007)., *LA ACTIVIDAD NOTARIAL EN EL ECUADOR* . Guayaquil: Edliex SA.
- G. d. Tartiére, (2009). *PRINCIPIOS REGISTRALES*. Buenos Aires: Editorial Heliasta S.R.L.
- Falconi, J. C. (2015). *Los 140 contratos civiles y mercantiles utilizados en la legislación ecuatoriana*. Quito: INDUGRAF.
- Gaceta Judicial, Resolución No 71-2006 (2007).
- García-Muñoz, J. a. (2001). *DERECHO ECONÓMICO DE LOS CONTRATOS*. En J. A. García-Muñoz, *DERECHO ECONÓMICO DE LOS CONTRATOS* (pág. 221). Bogotá: Ediciones Librería del Profesional .

- gerence.com. (12 de febrero de 2019). <https://www.gerencie.com/promesa-de-compraventa.html>. Obtenido de <https://www.gerencie.com/promesa-de-compraventa.html>.
- Holguín, J. L. (1975). Compendio de la Legislación Ecuatoriana. En J. L. Holguín, *Compendio de la Legislación Ecuatoriana* (pág. 133). Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Holguín, J. L. (2008). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Honorable Congreso Nacional . (2005). *Código Civil* . Quito : Registro Oficial Suplemento 46 .
- Indaburu, C. Y. (1966). *Ley de Registro* . Quito : Registro Oficial 150.
- Lara, A. G. (s.f.). Diccionario explicativo de Derecho Civil Ecuatoriano. En A. G. Lara, *Diccionario explicativo de Derecho Civil Ecuatoriano* (pág. 463). p 463.
- Lucio, R. N. (2004). Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales. En R. N. Lucio, *Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales* (pág. 714). Buenos Aires: Editorial Ruy Diaz.
- M, R. A. (1983). EL CONTRATO DE PROMESA. Santiago : Ediar Editores Ltda. .
- Manasevich, R. A. (1983). EL CONTRATO DE PROMESA. Santiago : Ediar Editores Ltda. .
- mis abogados. (8 de Junio de 2019). <https://www.misabogados.com/guia-promesa-de-compraventa>. Obtenido de <https://www.misabogados.com/guia-promesa-de-compraventa>.
- Ossorio, Manuel (2015). Diccionario de ciencia jurídicas, políticas y sociales. Buenos Aires, Editorial Heliasta S.R.L.
- Parraguez, L. (1999). Manual de Derecho Civil Ecuatoriano. En L. Parraguez, *Manual de Derecho Civil Ecuatoriano* (pág. 45). Loja: Editorial Universidad Técnica Particular de Loja.
- Parraguez, L. (1999). Manual del Derecho Civil Ecuatoriano. En L. Parraguez, *Manual de Derecho Civil Ecuatoriano* (pág. 12). Loja: Editorial Universidad Técnica Particular de Loja.
- Pérez, H. L. (1989). *Contrato de compraventa civil y comercial*. Bogotá: Doctrina y Ley .
- Plaza, J. V. (2011). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador* . Guayaquil : Editorial Jurídica del Ecuador p. 60.
- Plaza, J. V. (2015). *PRACTICA REGISTRAL INMOBILIARIA Y MERCANTIL DEL ECUADOR*. Quito : Editorial jurídica del Ecuador .
- Plaza, J. V. (2017). *Custiones Jurídicas Esenciales*. Quito : Editorial Ecuador F.B.T. Cía. Ltda.
- Prado, O. E. (2001). PRINCIPALES CONTRATOS EN EL CODIGO CIVIL DEL ECUADOR Y SEMEJANZA CON LA LEGISLACION DE COLOMBIA Y CHILE . Quito: Editorial Jurídica del Ecuador .
- Rodríguez, A. A. (2003). *De la compraventa y de la promesa de venta*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.

- Rodríguez, A. A. (2011). De los contratos. En A. A. Rodríguez, *De los Contratos* (págs. 3, 4). Bogotá: Editorial Jurídica de Chile.
- Sanchez Calero, F. y.-C. (2009). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Sánchez, R. (2004). *De los Contratos Civiles*. Mexico : Porrúa.
- Tartiére, G. d. (2011). *Derecho Registral Inmobiliario Manual*. Buenos Aires : bdef, p 137.
- Teresa, L. C. (2007). *DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL*. Mexico: Editorial Porrúa , p 319, 320.
- wonder Legal. (03 de Junio de 2019). <https://www.wonder.legal/mx/modele/contrato-promesa-compraventa-inmueble>. Obtenido de <https://www.wonder.legal/mx/modele/contrato-promesa-compraventa-inmueble>.
- Zavaleta, L. M. (1986). *Comentarios al Código Civil*. Mexico DF: Cardenas editor y distribuidor.
- Zuraty, M. S. (2011). *Obligaciones y Contratos*. Quito: Editorial Juridica del Ecuador .

ANEXO 1

Proyecto de reforma al artículo 25 de la Ley de Registro

ASAMBLEA NACIONAL REPUBLICA DEL ECUADOR

CONSIDERANDO:

- Que el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que El Ecuador es un Estado Constitucional de derechos y justicia;
- Que el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como deber primordial del Estado 1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales;
- Que el artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales;
- Que el artículo 11, numeral 8 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas;
- Que el artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;
- Que el artículo 1570 del Código Civil reconoce legalmente la posibilidad de la promesa de celebrar un contrato;
- Que el artículo 5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, determina que: El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos

RESUELVE

A fin de dar certidumbre a los negocios jurídicos mediante el cumplimiento real del Principio de la Publicidad Registral; y, así contribuir a la certeza y seguridad jurídica del tráfico inmobiliario: reformar el artículo 25 de la Ley de Registro, en el siguiente sentido:

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
 - b) *Los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles;*
 - c) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;
 - d) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
 - e) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
 - f) Los testamentos;
 - g) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
 - h) Las diligencias de remate de bienes raíces;
 - i) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
 - j) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
 - k) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 del Código Civil;
 - l) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquél en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado.
- La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado. Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,
- m) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

ANEXO 2

ENTREVISTA

NOMBRE:

.....

Ocupación:

.....

1.- ¿Ha realizado contrato de promesa de compra venta de bien inmueble?

.....

.....

2.- ¿Conoce Usted cual es tratamiento de la legislación ecuatoriana al contrato de promesa de compra venta de bienes inmuebles?

.....

.....

3.- ¿Ha inscrito en el Registro de la Propiedad un contrato de promesa de compraventa?

.....

.....

4.- ¿Cuál considera que sería la ventaja de inscribir la promesa de compraventa de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad?

.....

.....

5.- ¿Considera Usted, a efectos de cumplir con el Principio de Publicidad Registral, es necesario la inscripción del contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble?

.....

.....

ANEXO 3

VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre: Ab. Celso Israel Riofrio Llerena
Cédula N°: 1803232469
Profesión: Abogado
Dirección: Calle Carlos Tamayo entre Colon y García Moreno

ESCALA DE VALORACION ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción	x				
Objetivos	x				
Pertenecía	X				
Secuencia		X			
Premisa		X			
Profundidad		X			
Coherencia		X			
Comprensión	x				
Creatividad	x				
Beneficiarios	x				
Consistencia lógica		X			
Cánones doctrinales jerarquizados		X			
Objetividad	x				
Universalidad	x				
Moralidad social		X			

Comentario:

.....
 Fecha: 30/10/ 2019

Firma



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Juan Carlos Ávila Cárdenas, con C.C. # 170487708-1 autor del trabajo de examen Complexivo: **La obligación de inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana**, previo a la obtención del título de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de Educación Superior, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio de democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 17 de enero del 2020

f. _____

Dr. Juan Carlos Ávila Cárdenas

C.C. 170487708-1

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	La obligación de inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana.		
AUTOR/ES:	Dr. Juan Carlos Ávila Cárdenas		
REVISORES O TUTORES:	Dra. María José Blum, Mgs.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
CARRERA:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
TÍTULO OBTENIDO:	Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	17 de enero del 2020	N° de Páginas	69
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Registral		
PALABRAS CLAVE:	promesa de compraventa, principio de publicidad, bienes inmuebles, inscripción		
RESUMEN:	<p>Dada la trascendencia económica, tanto a nivel macro económico y más aún en la economía de los hogares ecuatorianos, del contrato de promesa compraventa de bienes inmuebles; pero en la práctica son objeto de causa judicial. El objetivo de este trabajo es: Determinar doctrinaria y jurídicamente la posibilidad de inscripción del contrato de promesa o títulos similares en los registros de la propiedad; desde un enfoque cualitativo, utilizando el método jurídico-comparado de la legislación de Ecuador, Argentina, Chile, Colombia, Perú y México; a lo que se suma la opinión de los profesionales del derecho quienes tratan este tema en su quehacer diario. Todo lo cual, da como resultado la costumbre de no inscribir, en el Registro de la Propiedad, los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles por no generar efectos reales, obviando el cumplimiento del Principio de Publicidad Registral; aun cuando sí es legalmente posible y muy recomendable su inscripción. Surge la necesidad de positivizar esta obligación reformando el artículo 25 de la Ley de Registro.</p>		
ADJUNTO PDF:	SÍ	NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0992155725	E mail: juankoavila@hotmail.com	
CONTACTO EN LA INSTITUCION COORDINADOR DEL PROCESO UTE:	Título, Nombres y Apellidos, Cargo		
	María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: 0969158429		
	E mail: mariuxiblum@gmail.com		