



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO  
MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Tema:**

Seguridad Jurídica otorgada por el Notario en los  
Contratos de Promesa de Compraventa de Inmuebles

**Autora:**

Nelly María Torres Hermida

Trabajo de Titulación Examen Complexivo, para la obtención del  
grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral

**GUAYAQUIL - ECUADOR**

**2021**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Certificación**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por NELLY MARÍA TORRES HERMIDA, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

**Dr. Francisco Obando Freire, PhD  
Revisor Metodológico**

**Dra. María José Blum, Mgs  
Revisor de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

**Dr. Ricky Benavides, Mgs.**

**Guayaquil, a los 30 días del mes de mayo de 2021**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**Declaración de responsabilidad**

Yo, NELLY MARÍA TORRES HERMIDA

**DECLARO QUE:**

El componente práctico de examen complejo: **“SEGURIDAD JURÍDICA OTORGADA POR EL NOTARIO EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES”** 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 a 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, a los 30 días del mes de mayo de 2021**

**LA AUTORA**

---

**NELLY MARÍA TORRES HERMIDA**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**Autorización**

Yo, NELLY MARÍA TORRES HERMIDA

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo **“SEGURIDAD JURÍDICA OTORGADA POR EL NOTARIO EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 30 días del mes de mayo de 2021de 2021

**LA AUTORA**

---

**NELLY MARÍA TORRES HERMIDA**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**Informe de URKUND**

URKUNDTeresa Nuques Martínez (teresa.nuques)

**Documento** [AB NELLY MARIA TORRES HERMIDA.docx](#) (002256737)

**Presentado** 2020-10-21 00:46 (-05:00)

**Presentado por** mariuxiblum@gmail.com

**Recibido** teresa.nuques.ucsg@analysis.urkund.com

0% de estas 18 páginas, se componen de texto presente en 0 fuentes.

Lista de fuentes Bloques

Categoría	Enlace/nombre de archivo	
+	Tesis Jorge Baquerizo.doc	□
+	Tesis Ecotec Jorge Baquerizo.doc	□
+	<a href="https://docoly.er.es/61056739-Di-carlos-manuel-rodriguez-mgs.html">https://docoly.er.es/61056739-Di-carlos-manuel-rodriguez-mgs.html</a>	□
+	<a href="https://dspace.uccuenca.edu.ec/bitstream/123456789/2658/1/m-4340.pdf">https://dspace.uccuenca.edu.ec/bitstream/123456789/2658/1/m-4340.pdf</a>	□
+	<a href="https://docoly.er.es/78279906-Universidad-regional-autonoma-de-los-andes-uniandes.html">https://docoly.er.es/78279906-Universidad-regional-autonoma-de-los-andes-uniandes.html</a>	□
+	<a href="https://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_compraventa">https://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_compraventa</a>	□
+	<a href="https://docoly.er.es/22078556-Universidad-central-del-ecuador-la-promesa-de-compraventa-y-sus-efectos-legales-en-la-legislacion-ecuatoriana-...">https://docoly.er.es/22078556-Universidad-central-del-ecuador-la-promesa-de-compraventa-y-sus-efectos-legales-en-la-legislacion-ecuatoriana-...</a>	□
+	<a href="https://www.esderecho.com.ar/el-contrato-de-compraventa-en-el-nuevo-codigo-civil-unificado/">https://www.esderecho.com.ar/el-contrato-de-compraventa-en-el-nuevo-codigo-civil-unificado/</a>	□

de autenticado a los documentos que otorga.

Abordaje de la seguridad jurídica desde la teoría La seguridad jurídica es un principio constitucional y un derecho fundamental, que hace referencia a la obligatoriedad que tiene el Estado de otorgar al ciudadano que su integridad, familia, patrimonio, y sus derechos sean respetados y garantizados CITATION Luc19 | 12298 (Lucas & Albert, 2019). El notario como funcionario estatal debe observar que los actos, contratos y negocios jurídicos que otorga cumplan con todas las legales para que estos estén basados por la fe pública, y tengan la presunción legal de autenticidad, validez, veracidad, certeza y legitimidad, lo que brinda a la ciudadanía en general de seguridad jurídica notarial. La seguridad jurídica es tan importante en la actividad notarial bien realizada, que hasta puede ser considerado antijurídico por no responder a los principios básicos de la seguridad contractual.

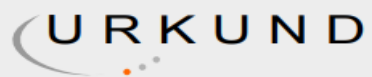
El notario y la seguridad jurídica La seguridad jurídica, se plantea casi como una necesidad básica más del individuo, a cuya satisfacción como a la de tantas otras necesidades, debiera atender al Estado, garante de bienestar, de la paz social, de la seguridad social CITATION Lun15 | 12298 (Luna, 2015). La obra del notario es el documento notarial y, de sus características y bondades, se desprende el otro pilar básico de la seguridad jurídica. La seguridad jurídica proporcionada por el notario a los particulares se concreta mediante la fe pública atribuida por la ley a los hechos presenciados por el notario y narrados por él en el documento.

El notario adecuando al ordenamiento la voluntad emitida, convierte a ésta en jurídica, en segura y eficaz. El notario une voluntad y norma, la calidad de su función vendrá determinada como presupuesto lógico, por el mejor conocimiento posible de la norma y de la voluntad. De nada sirve al notario conocer todos los textos legales, toda la doctrina y toda la jurisprudencia habida y por haber, si no sabe lo que desean los que requieren de su intervención. De igual manera, aunque conozca en detalle esa voluntad, nada puede hacer si es lego en derecho. En consecuencia, los pilares de la seguridad jurídica garantizada por el notario, son el conocimiento de la norma, el conocimiento de la voluntad de las partes y la adecuación entre ambas.

La Notaría como mecanismo de seguridad jurídica preventiva es la encargada, por parte del Estado de realizar acciones encaminadas a avalar documentos públicos y privados CITATION Cor17 | 12298 (Correa, 2017). La seguridad preventiva garantiza la validez y eficacia de los documentos, esto significa la certeza por parte del titular de un derecho adquirido de que no será turbado en el ejercicio del mismo y que el negocio jurídico será oponible. Las Notarías Públicas son institutos autónomos creadas por el Estado y los notarios son los encargados de velar por la seguridad jurídica privada en materia negocial. Actúan en el tráfico de bienes y derechos, con el aporte insustituible en el control de legalidad de los documentos necesarios para tal fin, debiendo proporcionar seguridad jurídica en el adecuado manejo del documento, de los cuales muchas veces deriva la eficacia en el trámite registral o demás procesos relacionados a esta labor notarial.

Metodología Como métodos teóricos el proyecto refleja al descriptivo y al analítico - sintético. En relación al método descriptivo, Amat y Rocafort CITATION Ama17 | n | t | 3082 (2017) indicaron que este corresponde en caracterizar o presentar todos los aspectos en relación a fenómenos, situación o problema de interés conociendo así su funcionamiento, sus causas y las consecuencias. En este caso, su aplicación en este estudio permitió describir todo lo referente a la celebración de los contratos de promesa de compraventa y las limitaciones que existen para que el notario garantice su seguridad jurídica.

Para su mejor descripción, se recurrió al método analítico - sintético, siendo un razonamiento lógico que conjuga ambos, por un lado el analítico donde se



## Urkund Analysis Result

**Analysed Document:** AB NELLY MARIA TORRES HERMIDA.docx (D82258737)  
**Submitted:** 10/21/2020 7:46:00 AM  
**Submitted By:** mariuxiblum@gmail.com  
**Significance:** 0 %

Sources included in the report:

Instances where selected sources appear:

0

## **Agradecimiento**

El primer agradecimiento es infinitamente a Dios, por haber hecho posible cumplir con esta meta, porque sin su voluntad nada de esto sería posible.

De manera muy especial a mis padres, Gina y Efrén, por su confianza y dedicación; a mi hermana Paola por su ejemplo de valentía y superación y a mi hermana Melina por su apoyo incondicional.

Agradezco finalmente, a mis maestros, de manera especial a mi tutora y a mis compañeros por las enseñanzas y el tiempo compartido; a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, porque han aportado en mi crecimiento personal y profesional.

Con sentimiento de Amor y Gracitud.

*Nelly María Torres Hermida*

## **Dedicatoria**

Quiero dedicar este trabajo investigativo a Dios, por su amor incondicional y sus bendiciones, por guiarme y haber permitido concluir con esta maestría.

A mis padres, porque son ellos el principal cimiento para la construcción de mi vida profesional, sentando en mí la base del amor y la responsabilidad, del actuar con principios y los deseos de superación; en ellos tengo el espejo en el cual me quiero reflejar, con sus virtudes infinitas y su gran corazón que me lleva a admirarlos y motivarme cada día más.

A mis amadas hermanas y sobrinas, por creer siempre en mis capacidades, por ser mi ayuda idónea e incondicional y por sus palabras de aliento que no me han dejado decaer; que han hecho de mí una persona perseverante, que me han ayudado a cumplir con mis ideales.

Para ellos es esta Dedicatoria, pues es a ellos a quienes se los debo todo.

*Nelly María Torres Hermida*



## Índice general

Certificación.....	II
Declaración de responsabilidad.....	III
Autorización.....	IV
Informe de URKUND.....	V
Agradecimiento.....	VII
Dedicatoria.....	VIII
Índice general.....	IX
Índice de tablas.....	XI
Resumen.....	XII
Abstract.....	XIII
Introducción.....	1
Desarrollo.....	6
Generalidades de un contrato.....	6
Los bienes inmuebles y sus categorías dentro del derecho.....	8
Contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles.....	8
El notario y sus definiciones.....	10
Abordaje de la seguridad jurídica desde la teoría.....	11
El notario y la seguridad jurídica.....	11
Metodología.....	13
Resultados.....	15
Análisis del marco normativo.....	15
Análisis de recolección de datos primarios.....	18
Análisis comparado.....	29
Presentación de la propuesta con su respectiva validación por expertos.....	32
Validación de la reforma ante un experto.....	33
Conclusiones.....	35

Recomendaciones.....	37
Referencias.....	38
Apéndice .....	42

## Índice de tablas

Tabla 1. Métodos empíricos .....	14
----------------------------------	----

## Resumen

El presente estudio está orientado a evaluar la seguridad jurídica otorgada por el notario en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, teniendo en cuenta que, si bien existen solemnidades, como en la Ley Notarial y el Código Civil para celebrar estos contratos, no se exige el comprobar si existen limitaciones, prohibiciones o gravámenes sobre el bien raíz prometido, lo cual a futuro puede ocasionar que el contrato principal no pueda celebrarse, especialmente si se desconoce la situación jurídica del inmueble y este no puede ser objeto de compraventa aunque se cumpla el plazo que la promesa determina para celebrarse el contrato principal, sumando a esto la inexistencia de un registro que permita identificar si un mismo bien inmueble ha sido prometido con anterioridad y aún se mantiene vigente el acuerdo. Para tales efectos se realizó la recolección de datos involucrando como métodos teóricos el descriptivo, analítico y sintético, mientras que entre los empíricos estuvieron el documental, la entrevista a notarios y abogados, además del derecho comparado donde se consideraron tres sistemas jurídicos. Los resultados respaldaron la propuesta, siendo la comprobación previa, por parte del notario o notaria, respecto a que el bien raíz prometido no tengan prohibiciones para ser enajenado, además de su inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda, garantizando la seguridad jurídica del acto.

### Palabras Claves:

Promesa	Bien Raíz	Seguridad Jurídica	Compraventa	Contrato
---------	-----------	-----------------------	-------------	----------

## **Abstract**

This study is aimed at evaluating the legal certainty granted by the notary in the contracts of promise of sale of real estate, taking into account that, although there are solemnities, such as in the Notary Law and the Civil Code to celebrate these contracts, there are no It requires checking if there are limitations, prohibitions or encumbrances on the promised real estate, which in the future may cause the main contract to not be executed, especially if the legal situation of the property is unknown and it cannot be the object of sale even if it is fulfilled. the term that the promise determines to celebrate the main contract, adding to this the lack of a record that allows identifying whether the same real estate has been previously promised and the agreement is still in force. For this purpose, data collection was carried out involving descriptive, analytical and synthetic theoretical methods, while among the empirical ones were the documentary, the interview with notaries and lawyers, in addition to comparative law where three legal systems were considered. The results supported the proposal, being the prior verification, by the notary or notary public, that the promised real estate does not have prohibitions to be disposed of, in addition to its registration in the corresponding Property Registry, guaranteeing the legal security of the act.

### **Keywords:**

Promise	Root good	Legal security	Buy and sell	Contract
---------	-----------	----------------	--------------	----------

## Introducción

El *Objeto de estudio* dentro del proyecto comprende *la seguridad jurídica* que otorga el notario en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles. En primera instancia resulta relevante expresar qué se entiende por seguridad jurídica, tomando lo expresado por Gómez (2016) quien indicó que corresponde a un principio del derecho y que contribuye a la certeza, legitimidad, efectividad y la eficiencia de las instituciones. Como tal, hace referencia a la certeza que tienen los individuos de que sus derechos están protegidos por las leyes y las autoridades, incluyendo el hecho que los procesos legales sean llevados a cabo según el marco normativo determina.

Falbo (2015) también definió este principio, expresando que la seguridad jurídica es un estado de equilibrio dentro de un estado de derecho donde todas las personas conocen sus derechos y las normas que determinan su conducta, lo cual permite su aplicación objetiva. Con ello se minimizan los riesgos presentes y futuros respecto a la celebración de actos jurídicos determinados, y, en la medida que puedan ser anticipados, entonces podrá afirmarse que existe seguridad jurídica pues ellos deberían ser fácilmente reconocidos dentro del marco normativo vigente que rige el acto a celebrarse.

Sobre el *Campo de acción*, el mismo corresponde *al contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles*. En la Notaria 19 de Bogotá (2016) se expone que la promesa de compraventa resulta en un contrato donde se soporta o respalda la decisión de las partes en realizar una compraventa futura. Ella debe estar sujeta a las exigencias legales del caso para su validez teniendo en cuenta que la propiedad sobre el bien materia de negociación será transferida al celebrarse el contrato de compraventa formalizado mediante escritura pública autorizada por el notario.

Para Mejía (2017) este contrato queda definido como un documento donde una persona se obliga a la venta de un bien mueble mientras otra se compromete a comprarlo, previo cumplimiento de condiciones pactadas, y que posteriormente se perfeccionará la transferencia de dominio mediante el otorgamiento de una escritura pública. Entre las exigencias que suelen plantearse en diferentes sistemas jurídicos

a fin de celebrar una promesa de compraventa están el constar por escrito, reflejando los plazos y condiciones bajo las cuales se celebraría la compraventa, teniendo en cuenta que una vez celebrado genera obligaciones para las partes que deberán ser cumplidas, pues el no ejecutarlas ocasionará que el responsable deba reparar los daños y perjuicios que ello provoque a la contraparte.

Otros requisitos específicos para formalizarlo son los datos personales de quienes se obligan, la notaría y fecha donde se otorgará la escritura pública por la compraventa, además de la información respecto al bien inmueble y sus características. Generalmente, no se obliga a las partes a celebrar un contrato de promesa de compraventa; sin embargo, una vez se encuentre formalizado resulta irrevocable salvo se cumplan las causales que se hayan establecido para extinguir la obligación. Una de ellas es la negativa a pagar el precio por la cosa negociada al vendedor, el resistirse a la entrega de la cosa prometida en venta o que la misma no pueda ser enajenada, entre otras que causales que surjan una vez cumplidas las condiciones para su transferencia de dominio.

Según lo expuesto, es el notario quien autoriza estos actos con su fe pública, dando mayor tranquilidad a las partes que intervienen respecto a que el contrato de promesa de compraventa fue celebrado con las solemnidades que el marco normativo vigente exige, sirviendo además de respaldo para exigir el cumplimiento de derechos y obligaciones. Sobre el tema, el Código Civil Ecuatoriano publicado en el Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005 y reformado por la Asamblea Nacional (2016) en su artículo 1570 expresa que la promesa de celebrar un contrato no generará ningún tipo de obligación salvo se celebre ante un notario, constando por escrito y mediante escritura pública. Ello supone que las personas quienes intervienen tendrán la certeza que a futuro se celebrará la compraventa y, en caso de incumplimiento, podrán exigir el respeto a sus derechos e incluso ser indemnizados por los daños y perjuicios que surjan.

Dentro del mismo artículo se menciona además que deberá especificarse el contrato prometido faltando para su perfeccionamiento la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban. En este caso, al ser un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles deberá constar que se celebra con el fin de

transferir el dominio del bien raíz, expresando las condiciones para poder realizar la compraventa futura, misma que deberá ser también celebrada ante un notario, otorgando una escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente para dar garantía al derecho de dominio adquirido sobre el inmueble.

En respuesta a la *Delimitación del problema*, se debe enunciar que el problema de investigación parte de que, al celebrarse la promesa de compraventa de bienes inmuebles ante un notario, ello brinda seguridad jurídica respecto al acto que se realiza y sirve de garantía a los derechos de las partes que intervienen, evitando su vulneración si alguno incumpliese el compromiso al cual se obligaron de forma voluntaria. Sin embargo, aunque el notario autoriza este contrato y hace posible que respalde derechos y obligaciones, su celebración presenta debilidades respecto a garantizar que el bien inmueble pueda ser enajenado en las condiciones que determina la promesa de compraventa, ya sea porque existen gravámenes que no se extinguirán hasta la fecha en la cual se prevé celebrar el contrato principal o porque existen otras limitaciones que impedirán la compraventa, siendo desconocido incluso por la parte vendedora que interviene en la negociación.

La causa de ello corresponde a que los documentos que comprueban la situación jurídica del bien se exigen al momento de celebrar el contrato de compraventa, generando como efecto que en este momento se conozca la existencia de irregularidades que imposibilitan la transferencia de dominio por parte del vendedor y por ende, el comprador se vea perjudicado. Al no existir un marco normativo que obligue al notario a identificar anomalías en las promesas de compraventa, se genera como principal efecto una serie de retrasos e incluso suelen existir ocasiones donde el acto no puede consumarse, provocando que el vendedor se obligue a reparar los daños que, actuando en buena o mala fe, haya provocado esta omisión.

A ello debe sumarse la inexistencia de un registro para estos contratos, lo cual impide conocer si un vendedor ha realizado múltiples promesas sobre un mismo bien, lo cual puede dar paso a actos fraudulentos. Sobre la *Pregunta científica de investigación*, con el desarrollo del estudio se espera responder ¿Cómo el notario dota de seguridad jurídica a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles?



Como parte de la *Justificación* se expresa que en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles celebrados ante un notario dan seguridad preventiva a las partes que intervienen respecto a que sus derechos no serán vulnerados y, en caso que sí lo sean, por los daños y perjuicios que se ocasionen serán indemnizados. Sin embargo, debería exigirse la entrega de documentos que respalden la propiedad que un individuo, en calidad de vendedor, indica tener sobre un bien inmueble, además de verificarse si existen impedimentos o gravámenes para su enajenación futura que no se hayan previsto y/o puedan impedir que la promesa se celebre según el acuerdo.

Bajo este panorama, el proyecto mantiene su relevancia práctica pues, con la propuesta, se podrá dar garantía al cumplimiento del contrato, respaldando con especial relevancia los derechos del comprador de buena fe. Para este fin se requiere conocer cómo son celebrados los contratos de promesa de compraventa de inmuebles ante el notario y la seguridad jurídica que este funcionario público otorga al acto, identificando las debilidades existentes para plantear mejoras. De esta forma también posee relevancia metodológica, pues para conocer todo lo referente al problema y poder realizar un aporte para su solución se considerarán fuentes bibliográficas que involucren libros en materia jurisprudencial, el marco normativo que rige estos contratos, además de los conocimientos de servidores públicos involucrados en su día a día en estos actos, aportando los hallazgos al diseño de una propuesta de solución al conflicto.

Con ello se dotará al proceso de eficiencia, evitando consecuencias jurídicas ligadas a la imposibilidad de celebrar el contrato de compraventa de bienes inmuebles, aunque se haya formalizado la promesa previamente, ya sea porque el vendedor actuó en buena o mala fe. Adicionalmente, la investigación se justifica académicamente al permitir que el maestrante exponga todos los conocimientos adquiridos durante su preparación en las aulas de clase, en complemento a su ejercicio profesional, a fin de dar una solución práctica a un conflicto que afecta la eficiencia de los trámites realizados en las notarías y que provoca que se vulneren derechos de los involucrados.

Con el proyecto, el *Objetivo general* a cumplir implica el evaluar la seguridad jurídica otorgada por el notario en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles. Por otro lado, los *Objetivos específicos* que ayudarán a alcanzar el objetivo general son el identificar los requisitos que la ley exige para la celebración de estos contratos; conocer las medidas aplicadas por los notarios para su celebración dotando de seguridad jurídica del acto; y proponer mejoras alineadas a la legislación ecuatoriana fortaleciendo la celebración de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles.

Por otro lado, la *Premisa* se asocia a la necesidad de evaluar el problema en mención, identificando en qué medida el procedimiento actual influye en la seguridad jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles y las mejoras que podrían realizarse, sustentadas en el marco normativo vigente, para evitar que los derechos de las partes dentro del contrato se vean vulnerados.

## **Desarrollo**

### **Generalidades de un contrato**

De acuerdo de Venturini, Tabakián, López, Alfonso, Leturia, De Cores, Cantoral, Pérez y Tabares (2018) un contrato es un convenio entre partes que tienen el objeto de crear, entre ellas, vínculos de obligaciones, mediante un documento escrito destinado a probar una convención. Existe un contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

Los contratos han de ser celebrados entre personas capaces y no han de referirse a cuestiones prohibidas o contrarias a la moral o a las buenas costumbres. Si se habla de un contrato de compraventa, este se realiza cuando el comprador y el vendedor ya se han puesto de acuerdo en realizar el acto de transferencia del bien a un precio cierto y determinado, a fin de asegurar los términos negociados por las partes, indicándose las condiciones necesarias.

En el caso de Ecuador, el Código Civil ubica a los contratos en su art.1454 como “un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016, pág. 454). Es decir, con el contrato surgen obligaciones, las cuales deben ser cumplidas en beneficio de otra parte, sirviendo de garantía para quienes lo celebran.

En el libro de O'Callaghan & Fernández (2016) se clasificó a los contratos como unilaterales y bilaterales. Es unilateral cuando crea voluntades solo para una parte, existiendo obligaciones que involucran la transferencia de una cosa, si esta se destruye por fuerza mayor es necesario poder establecer quién debe de sufrir la pérdida. La cosa siempre perece para el acreedor ya que en los contratos traslativos de dominio el acreedor es el dueño; pero hay casos donde se hace un contrato traslativo de uso. Por otro lado, el bilateral es un acuerdo de voluntades que origina obligaciones para ambas partes. Si el contrato es bilateral no hay posibilidad de plantear el problema, porque esta cuestión favorece las obligaciones recíprocas, ya

que, si una parte no cumple entregando la cosa, por un caso de fuerza mayor, el contrato la obliga a hacerlo.

En un contrato se manifiesta el acuerdo de dos personas, una de las cuales promete y la otra acepta una prestación, lo esencial es este acuerdo de las voluntades sobre la propuesta y la aceptación; cualquier otra circunstancia no pertenece a la esencia del contrato, es decir, nacimiento de obligación para un solo contratante o para ambos (Universidad Autónoma de México, 2015). El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación, estando ligado por su oferta, según los artículos precedentes.

Respecto a la validez del contrato, el Código Civil del Ecuador señala en su art. 1461 que quienes intervienen deben ser legalmente capaces, que recaiga sobre un objeto lícito, que consientan al acto y brinden su consentimiento, obligándose por sí mismas, señalando que los incapaces son los impúberes, dementes y personas sorda que no pueda darse a entender por otros medios (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016). También lo son los menores adultos y las personas interdictos y las personas jurídicas, pero su incapacidad no es absoluta y pueden actuar en ciertas circunstancias según cómo determine ley.

Respecto a la forma en los contratos, esto hace referencia a que la voluntad de los contratantes deberá constar en un documento, el cual se eleva a escritura pública. A su vez, dentro del código antes señalado, los contratos tienen las siguientes distinciones: Unilateral si solo una parte se obliga con otra o bilateral si ambas contraen obligaciones; es gratuito cuando solo es de beneficio para una parte mientras la otra sufre el gravamen, y oneroso cuando ambos perciben beneficios; real cuando requiere la tradición de una cosa, solemne cuando necesita formalidades especiales para surtir efecto, y consensual cuando requiere consentimiento para perfeccionarse; será principal cuando subsiste sin necesidad de otra convención y accesorio cuando buscar asegurar el cumplimiento de una obligación principal (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).

De esta manera, un contrato de promesa de compraventa es bilateral, accesorio, solemne y consensual, buscando el perfeccionamiento de un contrato principal que

será real y oneroso. El contrato tiene su simiente en el acuerdo de voluntades y, una vez creado, perfeccionado con todos sus elementos y requisitos, produce efectos que no quedan al arbitrio de las partes, sino por el contrario, se cumplen en atención al orden público; conforme a la ley; a lo acordado en las cláusulas; o en consonancia con las normas preceptivas, imperativas o supletorias; también se consideran los usos y la buena fe.

### **Los bienes inmuebles y sus categorías dentro del derecho**

Si bien la clasificación de bienes en muebles e inmuebles viene de muy antiguo, su importancia no ha sido siempre la misma (O'Callaghan, 2017). Acogida por el Derecho en Roma era apenas una subdivisión de las cosas materiales o bienes corporales. Así es como la entendían romanos, para los cuales, además, no tenía más que una pequeña importancia práctica, por aplicarse en principio las mismas reglas a la propiedad mueble y a la inmueble.

El derecho real de propiedad da el poder legal a una persona para que una persona proveche en sentido jurídico una cosa material, en virtud de una relación que se origina entre el sujeto titular y el objeto, siendo justo título el constitutivo o el traslativo de dominio, como la venta, permuta, donación entre vivos, las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición (Chiliquinga, 2016). La clasificación de los bienes es uno de los temas que ha generado muchas discusiones entre los estudiosos del derecho ya que existen múltiples variedades de bienes, cada uno de ellos con características particulares que los diferencian de los demás.

Las clasificaciones de las cosas o de los bienes, pues, no sólo consideran en ellos sus elementos materiales o físicos. El derecho a la propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para disfrutarla y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno.

### **Contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles**

Rivadeneira (2017) expresó que este contrato de promesa de compraventa otorga ciertas o varias garantías para que el contrato que las partes desean celebrar,

llamándose *principal*, se celebre y surta efectos. En virtud de lo anterior es que se está en presencia de un contrato previo o contrato anterior o *contrato preparatorio*, pues precede a la celebración de otro contrato que tiene mayor importancia para las partes. Si el contrato prometido es la compraventa de un bien raíz o inmueble, cada una de las partes podrá obligar a la otra a suscribir la respectiva escritura pública.

A su vez, si el contrato es real, una parte podrá exigir a la otra su celebración mediante entrega o tradición de la cosa, materia del contrato. A pesar de lo explicado, en un contrato de venta no cabe pedirse en razón de la promesa, la entrega de la cosa vendida o el pago del precio. No hay que olvidar que se está en presencia de un contrato preliminar o que precede a la celebración de otro contrato, el cual ya no es una promesa acordada o pactada, sino el acuerdo de voluntades central o axial, que más importa a las partes. Entonces, se puede afirmar que en un contrato de compraventa y en razón de una promesa, no cabe el pago del precio o la tradición de la cosa vendida, puesto que, estos aspectos, pertenecen al ámbito del contrato de compraventa, y no al contrato de promesa de celebrar un contrato.

En el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero no sin antes advertir que la propiedad se adquiere por efecto de los contratos (Monje, 2015). El contrato de compraventa da origen a la obligación de transferir un derecho de propiedad, que basa su existencia en la detentación particular y personal de la cosa por parte del vendedor, lo cual faculta al comprador a exigir la entrega o transmisión de dicha cosa por medio de otro acto bilateral, consensual y real llamado tradición.

Cuando se celebra la promesa, la entrega del bien y su pago quedan condicionados, esto según los acuerdos a los cuales lleguen las partes. De la Madrid (2016) expuso que con contratos cuyo fin es respaldar la celebración futura de un contrato principal donde las partes actúan en forma voluntaria, expresándola por escrito y cómo procederían. Para una mayor validez se celebra frente a la autoridad competente para así servir como sustento para realizar futuras reclamaciones, ya sea del vendedor o comprador.

De dichas reclamaciones suelen derivarse incluso la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios que se ocasionen. Lechuga (2017) expone que suelen considerarse como requisitos mínimos los datos de las partes que intervienen, los plazos y cláusulas como se celebraría el contrato, notario o notario que intervino, la descripción completa del bien raíz, entre otros que el marco normativo determine. Cumplidas las condiciones se celebrará la compraventa, misma que transfiere el dominio del bien raíz del vendedor al comprador.

### **El notario y sus definiciones**

El notario es un fedatario que da fe pública, entendiéndose por esta a la potestad que el Estado ha otorgado al notario, para que todo acto donde él intervenga y los documentos que redacte en su oficio se constituyan en instrumento público, expresando que tiene veracidad, plena validez y sobre todo que ostenta de seguridad jurídica (Lucas & Albert, 2019). Este se encarga de dar validez a los actos, contratos o negocios jurídicos que se le presentan, por lo que debe saber cómo exteriorizar la expresión de voluntad de las personas que intervienen, observando que se cumplan con los requisitos, la formalización y el pleno conocimiento de validez de cada una de las instituciones jurídicas, la formalización y el conocimiento del documento que autoriza y de la inclusión en los archivos de la notaría.

El notario posee una gran responsabilidad que se fortalece conforme sus obligaciones aumentan, ya que un solo defecto puede dar lugar a una o varias responsabilidades concurrentes (Quevedo, 2015). Como tal, tiene como función llevar a cabo algunos negocios jurídicos ajustándose a la forma adecuada y a la legislación vigente, autorizando con todas las formalidades necesarias, la entrega de una copia idéntica que sirve de título indiscutible en cualquier sitio que la presente. Existen cuatro tipos de responsabilidad en los que puede incurrir un notario: Responsabilidad Civil, Responsabilidad Administrativa, Responsabilidad Fiscal y Responsabilidad Penal.

Se especula que la profesión de notario tuvo sus antecedentes desde el año 2600 A.C y a partir de ahí viene forjando un puesto en la sociedad pública y privada (Naranjo, 2018). Con el pasar del tiempo la presencia del notario se fue volviendo

insustituible, el mismo era requerido para que diera testimonio de hechos, actos que debía solemnizar con su presencia y hoy se siguen dando bajo su tutela y protección como en las épocas pasadas.

### **Abordaje de la seguridad jurídica desde la teoría**

La seguridad jurídica es un principio constitucional y un derecho fundamental, que hace referencia a la obligatoriedad que tiene el Estado de otorgar al ciudadano que su integridad, familia, patrimonio, y sus derechos sean respetados y garantizados (Lucas & Albert, 2019). El notario como funcionario estatal debe observar que los actos, contratos y negocios jurídicos que otorga cumplan con todas las legales para que estos estén basados por la fe pública, y tengan la presunción legal de autenticidad, validez, veracidad, certeza y legitimidad, lo que brinda a la ciudadanía en general de seguridad jurídica notarial. La seguridad jurídica es tan importante en la actividad fedataria bien realizada, que hasta puede ser considerado antijurídico por no responder a los principios básicos de la seguridad contractual.

### **El notario y la seguridad jurídica**

La seguridad jurídica, se plantea casi como una necesidad básica más del individuo, a cuya satisfacción como a la de tantas otras necesidades, debería atender al Estado, garante de bienestar, de la paz social, de la seguridad social (Luna, 2015). La obra del notario es el documento notarial y, de sus características y bondades, se desprende el otro pilar básico de la seguridad jurídica. La seguridad jurídica proporcionada por el notario a los particulares se concreta mediante la fe pública atribuida por la ley a los hechos presenciados por el notario y narrados por él en el documento.

El notario adecuando al ordenamiento la voluntad emitida, convierte a ésta en jurídica, en segura y eficaz. El notario une voluntad y norma, la calidad de su función vendrá determinada como presupuesto lógico, por el mejor conocimiento posible de la norma y de la voluntad. De nada sirve al notario conocer todos los textos legales, toda la doctrina y toda la jurisprudencia habida y por haber, si no sabe lo que desean los que requieren de su intervención. De igual manera, aunque



conozca en detalle esa voluntad, nada puede hacer si es lego en derecho. En consecuencia, los pilares de la seguridad jurídica garantizada por el notario, son el conocimiento de la norma, el conocimiento de la voluntad de las partes y la adecuación entre ambas.

La notaría como mecanismo de seguridad jurídica preventiva es la encargada, por parte del Estado de realizar acciones encaminadas a avalar documentos públicos y privados (Correa, 2017). La seguridad preventiva garantiza la validez y eficacia de los documentos, esto significa la certeza por parte del titular de un derecho adquirido de que no será turbado en el ejercicio del mismo y que el negocio jurídico será oponible. Como tal, como representantes de las notarías, los notarios y notarias son los encargados de velar por la seguridad jurídica privada en materia negocial, actuando en el tráfico de bienes y derechos, con el aporte insustituible en el control de legalidad de los documentos necesarios para tal fin, debiendo proporcionar seguridad jurídica en el adecuado manejo del documento, de los cuales muchas veces deriva la eficacia en el trámite registral o demás procesos relacionados a esta labor notarial.

## Metodología

Como *métodos teóricos* el proyecto refleja al descriptivo y al analítico – sintético. En relación al método descriptivo, Amat y Rocafort (2017) indicaron que este corresponde en caracterizar o presentar todos los aspectos en relación a fenómenos, situación o problema de interés conociendo así su funcionamiento, sus causas y las consecuencias. En este caso, su aplicación en este estudio permitió describir todo lo referente a la celebración de los contratos de promesa de compraventa y las limitaciones que existen para que el notario garantice su seguridad jurídica.

Para su mejor descripción, se recurrió al método analítico – sintético, siendo un razonamiento lógico que conjuga ambos, por un lado el analítico donde se identifican los elementos o partes que comprenden un problema o fenómenos para su estudio individual, en forma profunda, tomando esta información recopilada con el fin de, mediante el método sintético, integrarlos o sintetizarlos para su evaluación en conjunto y así fortalecer el conocimiento respecto a la realidad de interés (Calduch, 2018). Se implementó al identificar las variables en relación al tema de estudio, siendo los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles y la seguridad jurídica otorgada por el notario, fundamentándolas teóricamente de manera individual y posteriormente, unificando los hallazgos junto al marco normativo y la perspectivas de personas claves, para su análisis y presentación de una reforma que solucione el conflicto.

En relación a los *Métodos empíricos*, para la investigación se consideraron el análisis documental, la entrevista a expertos y el derecho comparado. Según Muñoz (2016), el análisis documental comprende la fundamentación teórica de un tema mediante la revisión y selección de contenido bibliográfico a partir de libros, estudios referenciales, informes y demás disponibles. Cabe señalar que las fuentes consultadas fueron doctrinales y el marco normativo que regula la celebración de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles y la intervención del notario como funcionario que garantiza la seguridad jurídica, permitiendo comprender el tema desde una perspectiva científica para luego asentarlos a la realidad mediante la consulta de información más específica sobre el problema.

Parte de esta información se obtuvo mediante las entrevistas, siendo definida por Martínez (2015), como un instrumento de investigación conformado por preguntas abiertas formuladas en torno a un tema o situación específica, recopilando con ella experiencias y criterios de un grupo reducido de personas, siendo información que no es posible expresar en forma numérica. En el proyecto, estas entrevistas se aplicaron a profesionales quienes tenían conocimientos en la celebración de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, específicamente notarios y abogados.

Adicionalmente está el derecho comparado, definida por López (2015) como la evaluación de sistemas o marcos jurídicos de distintos países, incluyendo el propio, identificando sus diferencias, relaciones e implicaciones en torno a situaciones específicas, mejorando así el sistema jurídico propio. El proyecto consideró el marco normativo Argentino, Colombiano y Guatemalteco, identificando en primer lugar las leyes que rigen la celebración de estos contratos en cada país, cómo actúa el notario para garantizar su seguridad jurídica y qué aspectos podrían adoptarse para fortalecer la intervención del notario en territorio nacional.

**Tabla 1.**  
*Métodos empíricos*

<b>Categoría</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Unidad de Análisis</b>
Seguridad jurídica	Contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles	Análisis Documental	Ley Notarial, art.6, 18, 26, 27
		Entrevista a expertos	Código Civil, art. 1570, 1571, 1572, 1573 5 Abogados 5 Notarios
		Derecho comparado	Argentina, Colombia y Guatemala

En el proyecto, como *Descripción del caso jurídico* se establece que el objetivo es evaluar la seguridad jurídica que los notarios otorgan a los contratos de promesa

de compraventa partiendo del conflicto de que suelen celebrarse sin garantizar que a futuro podrá celebrarse el contrato de compraventa, obviándose la solicitud de documentos habilitantes que permitirían evidenciar si es posible enajenar el bien inmueble, ya sea porque el vendedor actúa en buena o mala fe. Esto genera perjuicios al comprador y además la obligación de indemnizar por parte del vendedor. Para tales efectos se recolecta información del entorno, tanto teórica normativa, nacional y extranjera, además de profesionales del derecho quienes con sus opiniones permiten sustentar la propuesta para solucionar el conflicto evitando así la vulneración de los derechos de quienes intervienen.

## **Resultados**

### **Análisis del marco normativo.**

En esta sección se evalúan una serie de aspectos relacionados al marco normativo vigente respecto a la seguridad jurídica que los notarios otorgan a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles. Estos son expuestos a continuación:

*La promesa de compraventa de bienes raíces y su tratamiento legal:* Al ser un contrato, resulta imprescindible en primera instancia exponer las solemnidades generales que la ley establece para la celebración de los contratos, indicándose en el *Código Civil*. El art. 1461 indica que podrá celebrarlo quien sea legalmente capaz, bajo consentimiento sobre dicho acto o declaración, con causa y objeto lícitos. Respecto a las solemnidades concretas para los contratos de promesa, el art. 1570 expone que surtirán efecto cuando se celebran mediante escritura pública y cumplan con las debidas solemnidades que exige el código, expresando el plazo cuando se celebrará la compraventa de lo prometido faltando solo la transferencia de la cosa o las solemnidades que las leyes determinen.

Así mismo añade en su art. 1571 que, toda obligación no realizada sobre la entrega de aquello prometido entonces se derivará en una indemnización, siendo una forma de brindar garantía a las partes que intervienen. Dicha reparación puede ser por daño emergente y lucro cesante.

***La ausencia de normas especiales para la promesa de compraventa de bien raíz:*** En este caso, el marco normativo que rige las promesas en forma específica es el Código Civil. Si se considera la *Ley Notarial*, ello no expone en específico el actuar de los notarios al momento de celebrar las promesas.

Su art. 6 determina que estos funcionarios están investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes. Entre los contratos se encuentran el de promesa de compraventa que, al ser autorizado por él, se considera válido, produciendo obligaciones y respaldando los derechos a las partes que intervienen. Sobre las características de dicho contrato, hablando de la promesa de compraventa de bienes inmuebles, supone que quien promete vender no ha entregado el bien raíz, no exigiéndose al notario en ninguna parte el determinar si el inmueble es o no objeto de enajenación hasta que se cumplan las condiciones para celebrar la compraventa, donde sí se realiza esta diligencia, surgiendo así el riesgo que no pueda perfeccionarse al identificarse, apenas en este punto, algún gravamen o prohibición para la compraventa.

*La falta de normas especiales* puede estar atribuida a considerar al notario como un funcionario capaz de celebrar las promesas de compraventa de inmuebles de tal forma que garanticen seguridad jurídica a las partes que intervienen, dejando a criterio de él la verificación o no de ello. La Ley Notarial en su art. 18, numeral 18, determina que este funcionario está en la obligación de practicar mediante diligencia notarial, requerimientos para el cumplimiento de la promesa de contrato como para la entrega de cosa debida y de la ejecución de obligaciones.

Sin embargo, no se determinan los aspectos considerados para ello, teniendo en cuenta que de no cumplirse lo prometido en el contrato, esto puede derivarse en la obligación de indemnizarse a la otra parte según el art. 1571. El notario está en la responsabilidad de evidenciar si estos contratos cumplen con todas las solemnidades para su celebración, tanto generales como la capacidad legal de quienes intervienen y su consentimiento, como las que se exigen exclusivamente para las promesas.

Al celebrarse mediante escritura pública, deben tomarse también en cuenta lo que indica la Ley Notarial para su celebración. Su art. 26 la define como el documento matriz en donde se contienen actos y contratos o negocios jurídicos que son otorgados ante el notario y que además autoriza para incorporarlos a su protocolo. Ahora, en relación a los requisitos para redactar una escritura pública y cuyo incumplimiento será razón suficiente para que el notario se niegue a ello, se encuentran establecidas en el art. 27. Dicho esto, al notario se le exige evaluar de forma generalizada si los otorgantes son capaces de intervenir en el acto, si actúan con libertad, si tienen conocimiento de aquello a lo cual se obligan y finalmente el pago de los derechos que correspondan. Cabe señalar que en la celebración de los contratos de promesa de compraventa no se considera este último, salvo hasta que se celebre la compraventa.

Tampoco se les exige probar si el inmueble es objeto de enajenación para prever riesgos futuros.

***La seguridad jurídica notarial en el otorgamiento de contratos de promesa de venta:*** El notario proporciona seguridad jurídica al contrato cuando lo realiza según las solemnidades que las leyes le exigen, esto en la forma y contenido; sin embargo, las omisiones que la ley mantiene son aquellas que pueden provocar un perjuicio a las partes que intervienen. Cabe señalar que, de buena o mala fe, si se presentara impedimento para enajenar el bien, ello generará un perjuicio al comprador, entonces ocasionará que deba ser indemnizado.

Dicho perjuicio surge a la espera del bien prometido, plazo que puede verse extendido o en el peor de los casos nunca lo reciba. Al no exigir el marco normativo el evaluar si el bien que se promete puede ser enajenado, surge este riesgo, situación que sí es verificable al momento de celebrarse la compraventa. Lo mencionado podría evitarse si se solicitan, en todos los casos, documentos habilitantes en donde se garantice que la compraventa futura pueda realizarse sin ningún impedimento y que el bien prometido es propiedad de quien lo ofrece en venta o de su representado.

***El posible otorgamiento de varias promesas de compraventa sobre un mismo bien inmueble:*** Esta situación no es posible de verificar puesto que no existe un registro para los contratos de promesa de compraventa, solo cuando se procede a la compraventa por escritura pública y se exige su inscripción en el Registro a la Propiedad. Dentro de la *Ley de Registro*, su art. 1 expone que son objeto de registro aquellos instrumentos que sirven para la tradición del dominio de bienes raíces y otros derechos reales constituidos en ellos, además de dar publicidad a los actos y contratos que trasladan dominio de los bienes raíces.

Al ser la promesa un acto que no traslada el dominio entonces no es objeto a inscribirse hasta que la compraventa se realiza. Mientras tanto, el art. 12 sí considera el proceder cuando se producen ventas múltiples de un bien inmueble, mencionándose que el Registrador deberá inscribir la primera que se le presente y cumpla con las solemnidades, negándose a practicar las posteriores hasta que lo ordene un juez siempre que no aparezca vendido por su dueño o actual poseedor.

#### **Análisis de recolección de datos primarios.**

En este apartado se presentan los resultados de las entrevistas, involucrando a cinco abogados y notarios respectivamente, quienes expusieron sus criterios en relación al estudio, el cual tiene como objetivo el evaluar la seguridad jurídica otorgada por el notario en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, considerando que suelen celebrarse sin las debidas garantías respecto a que el bien prometido puede enajenarse una vez se cumplan las causales del contrato.

#### **¿Cuál es la importancia de la intervención del notario en los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces?**

**Notario 1:** Es importante porque a través de su intervención se da validez a este tipo de contrato y, a su vez, se garantiza que el acto principal se lleva a cabo en las condiciones planteadas por las partes.

**Notario 2:** Es un seguro, porque a través de la intervención del notario es que se da validez a los contratos de promesa de compraventa y, se garantiza, que una vez se cumplan las condiciones podrá cumplirse el contrato principal de ser el caso.

**Notario 3:** La promesa de compraventa se formaliza ante un notario y, de no hacerse de esa manera, no tendrá validez y la persona difícilmente podrá exigir su cumplimiento. Por ende, la intervención del notario resulta esencial en este tipo de contratos y garantiza que el principal se lleve a cabo en las condiciones que las partes acordaron previamente

**Notario 4:** La ley es clara y deja en evidencia que la intervención del notario en estos contratos dará seguridad a que lo estipulado se cumpla según lo acordado.

**Notario 5:** Nosotros como notarios tenemos una participación esencial en estos contratos, indicando la ley que, para su validez, tiene que celebrarse ante estos profesionales. Así, el notario es quien garantizará y se asegurará que se cumplan con todas las formalidades, siendo exclusivamente la compra venta del bien raíz.

**Análisis:** En base a los criterios de los notarios entrevistados, es posible evidenciar que considera que su intervención es de gran importancia en la celebración de este tipo de contratos, defendiendo que con ello serán válidos y las partes podrán exigir que se cumpla con lo estipulado dentro del acuerdo. Además, indica que, en caso de incumplimiento, el haber celebrado la promesa de compraventa ante un notario permite exigir ante los tribunales el respeto de las condiciones acordadas, e incluso recibir la indemnización respectiva en caso de imposibilidad de celebrarse.

De esta manera, la promesa de compraventa de un bien raíz debe formalizarse de manera esencial ante un notario, dando garantía y seguridad a quienes intervienen en su celebración, de que el contrato principal se realizará una vez se cumpla con todas las condiciones contractuales.

**¿Qué consecuencias se derivan por el incumplimiento de las condiciones expuestas dentro de estos contratos, por buena o mala fe?**



**Notario 1:** Todo depende de si se celebró o no ante un notario. En caso de haberse celebrado ante estos profesionales, la persona podrá exigir su cumplimiento e incluso solicitar una indemnización respectiva por aquello; pero si no se celebró, difícilmente podrá acceder a este beneficio y no podrá realizar ningún tipo de exigencia ante las autoridades.

**Notario 2:** Si el contrato se encuentra formalizado y una de las partes incumpla el acuerdo, la parte que se siente afectada podrá exigir su cumplimiento ante las autoridades e incluso solicitar la debida indemnización por los daños que provoca dicho incumplimiento.

**Notario 3:** Si el contrato no ha sido formalizado, la persona no podrá exigir que se respeten las condiciones acordadas en caso de cumplimiento. Esto es contrario cuando sí se encuentra celebrado ante un notario, pudiendo exigirse por la vía judicial que se cumplan las condiciones e incluso el pago de indemnizaciones por los daños y perjuicios que el incumplimiento provoque al afectado.

**Notario 4:** El afectado hará la respectiva demanda e exigirá que se cumpla lo acordado según lo estipula el contrato.

**Notario 5:** La persona podrá exigir el cumplimiento de lo que se encuentra ahí acordado y para ello suelen incluirse cláusulas que establecen de qué manera podrían resarcirse daños al respecto.

**Análisis:** Según los criterios de los consultados, puede evidenciarse que la formalización del contrato ante un notario va a permitir que se exija el cumplimiento de lo acordado y, en caso de que alguna de ellas irrespete lo dispuesto dentro del contrato, se establecerán indemnizaciones de ser el caso. Estas se harán efectivas siempre y cuando se demuestre que efectivamente ha existido o incumplimiento, más sin embargo determinan que si no ha sido formalizado no existe ningún tipo de posibilidad de exigir que se respete el acuerdo, siendo la ley es clara al determinar que el contrato será válido siempre y cuando lo autorice un notario.

**¿De qué forma el notario garantiza que el inmueble prometido dentro de estos contratos pueda ser objeto de compraventa futura?**

**Notario 1:** Aunque se lleve a cabo el contrato de promesa, no suele exigirse que se haga algún procedimiento en específico. Suelo solicitar el certificado del registro de propiedad para verificar si existen gravámenes respecto a este inmueble y verificar si quien promete su venta es el dueño.

**Notario 2:** Tenemos por un lado a notarios que, por falta de tiempo y por tratar de acelerar el trámite, no realizan la debida comprobación sobre el bien inmueble y esto suele ser un riesgo porque pueden darse situaciones en donde el bien no es solo de propiedad de quien hace la promesa o existen gravámenes o prohibiciones que impedirán su enajenación. Esto al final provocaría un perjuicio impidiendo que el contrato pueda celebrarse, lo cual podría evitarse mediante la debida comprobación del notario.

En mi caso suelo solicitar los certificados del Registro de la Propiedad, con lo cual se puede comprobar, entre algunos aspectos, si efectivamente quien lo promete es propietario, entre otros puntos que darán mayor seguridad al acto que se realiza.

**Notario 3:** Aunque la ley no me lo exige, suelo realizar algunas comprobaciones mediante documentos emitidos por el Registro de la Propiedad, permitiendo así comprobar si el bien puede ser enajenado una vez se cumplen las condiciones acordadas y, además, si no existe otro tipo de impedimentos de ser el caso.

**Notario 4:** La ley no da mayor detalle sobre cómo el notario debería comprobar aquello, sino más bien es un procedimiento que hacemos para evitar posibles conflictos futuros teniendo en cuenta que, si lo autorizamos y no se lleva a cabo, esto provocaría problemas judiciales entre los intervinientes en donde el notario quizás podría verse perjudicado.

**Notario 5:** Suelen solicitarse documentos que respalden la propiedad de quien promete el bien y la posibilidad de ser enajenado una vez se cumpla con las condiciones descritas en el contrato.

**Análisis:** Con el criterio de los consultados es posible notar que, aunque la ley no establece de manera específica cómo el notario debería garantizar que el bien objeto del contrato puede ser enajenado cuando se cumplen las condiciones acordadas, determina que los notarios en su mayoría hacen las debidas comprobaciones. Ello permitiría evitar posibles conflictos en los cuales puedan verse involucrados a futuro, especialmente si por algún motivo se celebrara una promesa sobre un bien que no era propiedad del promitente vendedor o que por su situación era imposible de ser vendido a un tercero.

Así, de esta manera se evitarían conflictos judiciales y pérdidas de tiempo y recursos para las partes, especialmente a quien prometió el bien en buena o mala fe.

**¿Respaldaría usted que se exija al notario, previa celebración de la promesa, comprobar si existen gravámenes, prohibiciones o limitaciones que impidan su enajenación futura? Indique cómo se podría comprobar**

**Notario 1:** Efectivamente debería exigirse y para ellos sería conveniente solicitar los certificados del registrador de la propiedad.

**Notario 2:** Debería gestionarse, y ello mediante certificados del Registrador de la Propiedad y porque no el Certificado de Catastro emitidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

**Notario 3:** Es necesario y ello involucraría tomar como respaldo los certificados del registrador de la propiedad.

**Notario 4:** Sí debería realizarse y entre los documentos habilitantes deberían incluirse los certificados del registrador de la propiedad.

**Notario 5:** Es conveniente e incluso es impensable como algunos notarios no lo hacen. Para ello, una de las principales herramientas debería ser la normativa que lo exija y el aprovechamiento de los certificados del registro de la propiedad.

**Análisis:** Los consultados respaldan la reforma orientada a exigir que se compruebe la posibilidad de enajenar el bien inmueble prometido, calificando que este procedimiento debe ser esencial, pero algunos notarios no suelen realizarlo. Entre los documentos habilitantes, indican que pueden ser considerados los certificados del registro de la propiedad, los cuales ayudarían a conocer el historial del dominio y verificar si el bien es propiedad de quien lo promete, además de revisar si existen gravámenes o impedimentos para su enajenación futura.

**¿Aprobaría usted que se obligue la inscripción de los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces en el Registro de la Propiedad para garantizar la publicidad y seguridad jurídica de estos actos?**

**Notario 1:** Debería hacerse y resultará muy conveniente para que se conozca si un mismo bien ha sido prometido a varios compradores, evitando también este tipo de fraudes.

**Notario 2:** Sí lo apruebo y de hecho, antes se tramitaba y considero que fue desafortunado impedir su registro.

**Notario 3:** Es algo que debe hacerse para evitar problemas por la promesa de un bien a varios interesados.

**Notario 4:** Sí y esto impediría fraudes que se cometan bajo la figura de estos contratos.

**Notario 5:** Efectivamente, es algo que debería permitirse.

**Análisis:** Los notarios respaldan que se inscriban estos contratos en el Registro de la Propiedad y lo consideran esencial para evitar fraudes que involucren la promesa del mismo bien a varios interesados. Incluso se menciona que la

inscripción era antes permitida pero dejó de solicitarse, lo cual lo califican como desacertado.

Con lo descrito, los notarios valoran como necesaria su intervención en los contratos de promesa de compraventa, dotándolos de validez y seguridad para las partes que intervienen. Sin embargo, existen limitaciones respecto a garantizar que se formalice la promesa, especialmente porque no se comprueba en ciertos casos si el bien objeto del contrato puede enajenarse. Esto se promueve al no existir una obligación explicitita para el notario, dejando a su elección el verificarlo o no, aunque algunos optan por hacerlo y evitar, con estas precauciones, involucrarse en conflictos legales.

Entre los documentos que permiten comprobarlo están los certificados del registro de la propiedad, mismos que muestran el historial de dominio del bien, además de la existencia de gravámenes o impedimentos para ser enajenados. Así, se respalda que se presente una reforma que exija al notario verificar estos impedimentos antes de autorizar la promesa, además de la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad, dando publicidad al acto y evitando que se celebren otros en donde el bien prometido se vea involucrado.

Por otra parte, se consultaron a cinco abogados en complemento a la información proporcionada por los notarios, describiéndose a continuación:

**¿Cuál es la importancia de la intervención del notario en los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces?**

**Abogado 1:** Cuando el notario interviene en la celebración del contrato de promesa de compraventa, y la autoriza, esta se considera inmediatamente válida y a través de ello se logra exigir que se cumplan con lo acordado, incluso en los tribunales.

**Abogado 2:** La ley indica que el contrato celebrado ante el notario es válido y, por ende, es esencial que intervenga este profesional como una forma de dar

seguridad al hecho y así las partes puedan exigir su cumplimiento en caso de existir negativa a lo acordado.

**Abogado 3:** El notario interviene como profesional que otorga validez a estos contratos, que en caso de no celebrarse por esta vía, impedirían que las partes involucradas puedan exigir ante las autoridades que se ejecute lo dispuesto o que se reparen los daños provocados por una de las partes a la otra.

**Abogado 4:** El notario es la persona que autoriza estos contratos y, mediante ello, otorga validez y les permite llevar a cabo acciones, incluso por vía judicial. Esto es en caso de que se incumpla con lo acordado, dando seguridad al acto mientras disminuye el riesgo de vulneración de los derechos para quienes intervienen.

**Abogado 5:** Resulta importante porque, a través de ella, se da validez al contrato de promesa de compraventa y este puede generar los efectos correspondientes a fin de garantizar que se lleve a cabo lo acordado por las partes.

**Análisis:** Los consultados destacan que es relevante la intervención del notario en estos contratos porque les da validez, y a su vez, hace posible que los intervinientes puedan exigir su cumplimiento a las autoridades en caso que consideren que no se ha realizado según lo acordado. Así, otorga seguridad al acto y evita que cualquiera de las partes, una vez firmado, decida sin ningún tipo de justificación no cumplir con lo acordado y así la otra exigir su ejecución por la vía judicial.

**¿Qué consecuencias se derivan por el incumplimiento de las condiciones expuestas dentro de estos contratos, por buena o mala fe?**

**Abogado 1:** Se exige su cumplimiento por vía judicial y además se obliga resarcimiento de los daños, esto siempre y cuando hayan sido otorgados mediante un notario, ya que, de no existir la intervención de este profesional, no podría solicitarse aquello.

**Abogado 2:** Al ser el contrato celebrado ante un notario se da seguridad de que las partes que intervengan van a cumplir con lo acordado, e incluso, de no hacerlo les da la posibilidad de ser indemnizados por los daños y perjuicios que esto provoque a la otra parte.

**Abogado 3:** Todo depende de la situación, habrá casos en los cuales se exige el cumplimiento, con o sin indemnización, pero todo dependerá de si el contrato se encuentra o no autorizado ante un notario.

**Abogado 4:** Ahí es donde gana relevancia la intervención del notario, porque si una de las partes de las partes incumple lo dispuesto, por vía judicial, la otra podrá exigirle que lleve a cabo lo acordado e incluso repare los daños que, por dicho incumplimiento, haya causado.

**Abogado 5:** Cuando el contrato no se autoriza ante un notario es prácticamente imposible llevar a cabo acciones judiciales para exigir su cumplimiento; sin embargo, cuando sí se celebra en vía notarial las partes que intervienen pueden utilizarlo como prueba en procesos judiciales para exigir que se cumplan las condiciones acordadas e incluso solicitar indemnizaciones, esto en caso de que se provocara un daño o perjuicio por tal incumplimiento de lo dispuesto.

**Análisis:** Los profesionales del derecho consultados determinan que, al celebrarse este contrato en vía notarial, es posible que las partes puedan exigir por vía judicial que se lleva a cabo lo acordado dentro de la promesa e incluso recibir indemnizaciones por las demoras provocadas. Mencionan incluso que esto destaca lo esencial de la intervención del notario, ya que en caso de no realizarse por esta vía no sería posible exigir que se cumplan las condiciones dispuestas.

**¿De qué forma el notario garantiza que el inmueble prometido dentro de estos contratos pueda ser objeto de compraventa futura?**

**Abogado 1:** Aunque no se le exige, algunos realizan verificaciones previas como solicitar el certificado de historial de dominio actualizado del bien, entre otros del GAD Municipal correspondiente.

**Abogado 2:** Algunos realizan comprobaciones previas similares a las exigidas cuando se celebra la compraventa, pero otros omiten aquello y supone un riesgo a futuro en caso que dicho bien finalmente no pueda enajenarse.

**Abogado 3:** Los certificados del Registro de la Propiedad suelen ser de gran ayuda, pero en ciertos casos no se solicitan hasta cuando se desea formalizar la compraventa.

**Abogado 4:** Los notarios, algunos, suelen no hacer verificaciones y se exponen a riesgos, incluso posibles sanciones, mientras otros adelantan ciertos requisitos como la solicitud de certificados del Registro de la Propiedad para comprobar si el bien puede prometerse en venta.

**Abogado 5:** Para comprobar que no existen problemas con la futura enajenación, suelen solicitarse previa celebración de la promesa, algunos requisitos que se exigen en la compraventa, entre ellos los certificados del Registro de la Propiedad, pero ello no se exige al notario.

**Análisis:** Como respuesta a esta pregunta, los abogados indicaron que las verificaciones suelen realizarse, pero en otros casos se obvian, no exigiéndose en sí al notario que las trámite. Algunos solicitan requisitos que generalmente se requieren en la compraventa, involucrando los certificados del Registro de la Propiedad, así evitan posibles sanciones y dan mayor seguridad al acto.

**¿Respaldaría usted que se exija al notario, previa celebración de la promesa, comprobar si existen gravámenes, prohibiciones o limitaciones que impidan su enajenación futura? Indique cómo se podría comprobar**

**Abogado 1:** En efecto, lo respaldo y considero que podrían exigirse los mismos requisitos relacionados a la compraventa del bien raíz, salvo el pago de los impuestos.



**Abogado 2:** Lo respaldo, y entre los documentos a exigirse, destacarían los certificados del registrador de la propiedad en donde el bien se encuentre establecido.

**Abogado 3:** Debería hacerse, empezando con la solicitud de certificados del Registro de la Propiedad que corresponda.

**Abogado 4:** Es algo que en efecto debería exigirse, para evitar un perjuicio a las partes que intervienen, pudiendo solicitarse requisitos similares en relación al contrato de compraventa en donde sí se realizan estas comprobaciones.

**Abogado 5:** Su trámite en realidad debería hacerse sin que exista una ley que obligue, esto como parte de la obligación del notario en dar seguridad al acto. Respecto a cómo hacerlo, pues podrían anticiparse algunos requisitos que suelen exigirse en la compraventa.

**Análisis:** Los profesionales que fueron consultados indican que este trámite resulta esencial y que incluso, debe hacerse de manera implícita para garantizar la seguridad del acto. Así, respaldan la reforma entorno al exigir la revisión por parte del notario, considerando para ellos similares requisitos que, en la celebración de la compraventa del inmueble, salvo el pago de impuestos. Así, deberían considerarse los certificados del Registro de la Propiedad en donde es posible revisar el historial de dominio del bien, además de si existe un gravamen o impedimento para ser enajenado.

**¿Aprobaría usted que se obligue la inscripción de los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces en el Registro de la Propiedad para garantizar la publicidad y seguridad jurídica de estos actos?**

**Abogado 1:** Lo respaldaría totalmente.

**Abogado 2:** Sí, esto podría evitar fraudes en torno a estos contratos.

**Abogado 3:** Debería hacerse y respaldo este trámite.

**Abogado 4:** Lo apruebo, así esto evitaría fraudes futuros.

**Abogado 5:** Valoraría como acertada esta decisión.

**Análisis:** Los abogados dan a notar su respaldo a esta decisión de inscribir los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces en el Registro de la Propiedad. Indican que ello evitaría que se produzcan fraudes, teniendo en cuenta que suele prometerse un mismo bien a varios compradores interesados, siendo imposible de detectar este tipo de prácticas.

Al igual que los notarios, los abogados sostienen que la intervención de estos profesionales resulta esencial para dar seguridad al contrato, considerando que al celebrarse ante un notario se considerará válida la promesa y generará los efectos correspondientes para exigir su cumplimiento, incluso llevar el caso a los tribunales. Además, también respaldan que se establezca una reforma en donde se exija a los notarios comprobar la situación del bien, evitando fraudes, añadiendo la inscripción de estos contratos en el Registro de la Propiedad para su publicidad.

#### **Análisis comparado.**

Dentro de este apartado se realiza una evaluación del marco normativo Argentino, Colombiano y de Guatemalteco respecto a la celebración de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles. Con este análisis se identifican las **soluciones en otras legislaciones ya existentes y cómo garantizan la seguridad jurídica:**

En el **Código Civil y Comercial de la Nación emitida por la Presencia de la Nación Argentina** (2014) hace mención a los contratos de promesa como contratos preliminares, indicándose en su art. 994 que deben contener el acuerdo sobre los elementos que en particular identifiquen el contrato futuro definitivo, dotándolos de un plazo de un año o menos, pudiendo ser renovado por el mismo plazo previo vencimiento. Así mismo, el art. 996 expone que deben contener la forma exigida para el contrato definitivo

De esta forma puede observarse que los contratos de promesa de compraventa deben cumplir con las formalidades del contrato de compraventa para que tengan validez, expresándose como principal efecto que en el art. 1123 habrá compraventa cuando una persona se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar el precio. Dentro de este marco normativo la compraventa debe realizarse por escritura pública, mencionando que el vendedor entregará el bien luego de la escriturización, esto según el art. 1139, salvo acuerdo dentro del contrato.

Así mismo, el art. 1017 determina que son otorgados por escritura pública los contratos que tienen por objeto adquirir, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, incluyendo los actos accesorios de otros contratos que se otorguen por escritura pública. Ello supone que el notario interviene en su celebración; sin embargo, al indicarse que los contratos de promesa de compraventa deben contener todas las particularidades del contrato definitivo, ello supondría que el notario está obligado a constatar si el bien inmueble es objeto de enajenación como parte de este requisito esencial.

Dentro del **Código Civil Colombiano, este emitido por la Ley 84 de 1873 y reformado por el Congreso de los Estados Unidos de Colombia (2019)**. En su art 1611 sobre la promesa de celebrar un contrato se hace mención a que no producen obligación salvo conste por escrito, no esté dentro de los contratos ineficaces aquel que se desee celebrar a futuro, mantenga un plazo o condición cuando se celebre el contrato definitivo y que para perfeccionarse solo falte la tradición de la cosa, de ser el caso, o alguna formalidad legal.

Si bien no se indica que se encuentre expreso mediante escritura pública, a diferencia del marco normativo ecuatoriano y lo expresado en la normativa argentina respecto a contratos relacionados a inmuebles, se indica en su art. 1612 que la promesa de hacer algo, si existe incumplimiento, recae en la obligación de indemnizar por los perjuicios, tanto por daño emergente como lucro cesante. Por otro lado, en el art. 1857 se detalla que la compraventa de bienes raíces no se reputará perfecta si no se otorga escritura pública.

Como se mencionó, el código civil colombiano no hace mención a que la promesa se celebre mediante escritura pública; sin embargo, el Estatuto de Notariado y Registro de Colombia emitido por medio del **Decreto 960 de 1970, actualizado por la Presidencia de la República de Colombia** (2019), expresa en el art. 12 que todos los actos y contratos relacionados a bienes inmuebles se celebrarán por escritura pública, y los demás que las leyes exijan dicha solemnidad. Así mismo, el art. 33 indica de manera clara que el disponente tendrá que manifestar para estos casos, en forma clara los gravámenes, uso, derechos de usufructo, habitación, servidumbre, limitaciones o condiciones y embargos, incluso litigios y en general toda la situación que pueda afectar al inmueble y los derechos constituidos en él, inclusive si lo posee materialmente.

Adicionalmente, el art. 37 determina que el notario dará advertencia a las partes pertinentes según el acto o contrato celebrado, sobre la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término legal. De esta manera, queda claro que, dentro del marco normativo colombiano se exige al notario el asegurarse que los bienes inmuebles objeto de contratos pueden ser enajenados o mantienen alguna limitación o gravamen, no dejando espacio para la interpretación del funcionario decidir hacerlo o no, como ocurre en el marco normativo ecuatoriano.

Una ventaja adicional se evidencia en el **Código Civil de Guatemala** emitido mediante el Decreto Ley Número 106 del Gobierno de la República (1996). En su art. 1125 expuso que entre los contratos inscribibles en el Registro están los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos, incluyéndose además en su art. 1674 que deberán celebrarse según la forma que la ley exige para el contrato definitivo. Se refuerza lo indicado en el art. 1680 expresándose que las promesas de enajenación de estos bienes se inscribirán en el Registro de la Propiedad obligándose a que se celebre por escritura pública.

Si alguna de las partes se negara entonces se realizará por vía judicial, añadiendo que, de haberse prometido ya a otro entonces ello derivará en el resarcimiento de daños y perjuicios. Con ello, los marcos normativos previamente expuestos permiten, por un lado al notario verificar si no existen prohibiciones para que estos contratos, a futuro, puedan celebrarse, además de su inscripción en el Registro de

la Propiedad para dar publicidad del acto y seguridad jurídica, respaldando el derecho de las partes.

### **Presentación de la propuesta con su respectiva validación por expertos**

Partiendo del análisis realizado, el presente estudio evidencia las limitaciones respecto a la celebración de los contratos de promesa de compraventa, especialmente porque no se plantea la necesidad de que el notario compruebe la situación jurídica del inmueble, previa celebración a la promesa, evidenciando si existen gravámenes o prohibiciones que se mantendrán una vez se cumpla el plazo del contrato accesorio para la celebración de la compraventa.

Lo expuesto no brinda total seguridad jurídica a las partes, especialmente el comprador, ocasionando como principal efecto que la compraventa futura no pueda perfeccionarse, trayendo consigo perjuicios y con ello la obligación de indemnizar por parte del vendedor, quien, de buena o mala fe, promete transferir el dominio de un inmueble. A su vez, tampoco existe una forma de evitar la promesa de compraventa sobre un mismo bien a otros interesados.

Dicho esto, como una forma de aportar a la solución del conflicto se presenta a continuación la presente reforma:

### **LEY REFORMATORIA A LA LEY NOTARIAL**

**Añadir segundo y tercer inciso al numeral 18 del art. 18, lo siguiente:** “Previo a la celebración del contrato de promesa de compraventa, el notario o notaria comprobara si existen gravámenes, prohibiciones o limitaciones y en general toda situación que pueda afectar la transferencia de dominio futura de la bien raíz negociado. De encontrar una situación de este tipo, informará a las partes y, de continuar con la intención de celebrarlo, lo autorizará dejando por sentado que realizo la debida comprobación.

El notario o notaria negara su celebración únicamente cuando, sobre el bien prometido, pese una promesa en vigencia debidamente inscrita en el Registro que corresponda. La inobservancia por parte del notario o notaria que los autorice, sin

la comprobación previa de los aspectos mencionados, ocasionará una multa de dos salarios mínimos.”

**Agréguese quinto inciso al literal b) del art. 19, lo siguiente:** “Para los contratos de promesa de compraventa de bien inmuebles, será su responsabilidad comprobar e informar a las partes , previa a su celebración, que el bien raíz pueda ser enajenado y su dominio transferido en la compraventa futura, negándose a su autorización únicamente cuando exista una promesa previamente inscrita en el Registrador de la Propiedad sobre el mismo bien inmueble.”

Disposiciones Reformatorias a la Ley de Registro:

**Añádase el literal d) al art. 1, lo siguiente:** “Dar publicidad a los contratos y actos en donde se promete el traslado de dominio futuro de bienes raíces.”

**Refórmese el primer inciso del art. 12, de la siguiente manera:** “Si el dueño de un predio lo vendiere, prometiére venderlo o hipotecare sucesivamente a dos personas distintas y después de que uno haya inscrito el acto, el otro pidiere también su inscripción, el Registrador se negará a practicarla hasta que lo ordene un Juez.

**Refórmese el literal a) del art. 25, de la siguiente manera:** “Todo contrato o acto entre vivos que cause o prometa la traslación de la propiedad de bienes raíces.”

**Validación de la reforma ante un experto.**

A fin de comprobar la viabilidad de la reforma propuesta, se consultó a un experto en materia notarial y registral quien evaluó su contenido. Con sus respuestas, respondiendo en forma muy favorable cada uno de los aspectos que califica la ficha de validación, respalda la reforma y la considera acertada. De esta manera, se da mayor seguridad a la celebración de los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces, identificando de manera temprana problemas que puedan impedir la enajenación futura del inmueble, además de dar publicidad al acto con su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Con el registro de este contrato como exigencia, se evitarían fraudes en donde, un mismo bien, se promete a varios promitentes compradores, fortaleciéndose así estos contratos y su celebración en territorio nacional.

## Conclusiones

Respondiendo al primer objetivo específico, el cual comprende identificar los requisitos que la ley exige para la celebración de estos contratos, se encuentran expuestos tanto en el Código Civil y la Ley Notarial. Por un lado, se exige que la promesa de bienes inmuebles se realice mediante escritura pública, para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o solemnidades y se especifiquen los plazos o las condiciones para la celebración del contrato principal. Si bien existen requisitos generales para todos los contratos, pero no en específico para los contratos de promesa de compraventa, estos también deben ser considerados, siendo obligación del notario garantizar su cumplimiento.

Como segundo objetivo específico está el conocer las medidas aplicadas por los notarios para la celebración de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, pudiendo indicarse que este funcionario está en la obligación de garantizar el cumplimiento de todas las solemnidades recogidas en el marco normativo nacional para este fin. Sin embargo, no se plantea de forma clara la necesidad de verificar si el bien raíz prometido en venta puede ser enajenado, siendo un aspecto que se evalúa cuando se celebra el contrato principal, añadiendo la inexistencia de un registro para estas promesas dando la oportunidad de que un mismo bien sea prometido varias veces y se cometan fraudes.

Finalmente, como tercer objetivo está la propuesta de mejoras alineadas a la legislación ecuatoriana, esto para fortalecer la celebración de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles. Con este fin se propone una reforma a la Ley Notarial y Ley de Registro en donde los notarios y notarias comprueben que el bien raíz no tenga limitaciones para ser enajenado en las condiciones que se negocian en el contrato de promesa de compraventa previa a su celebración, informando esto a las partes y celebrando la promesa solo si continúan con dicha intención. A su vez, se plantea la inscripción en el Registro de la Propiedad para estos contratos, siendo una forma de dar publicidad al acto y evitar que se realicen promesas múltiples sobre el mismo.



En respuesta a la pregunta de investigación, el notario dota de seguridad jurídica a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles comprobando si las partes que intervienen son capaces de intervenir en su celebración, cumpliendo con las exigencias que el Código Civil y la Ley Notarial determinan. Sin embargo, aquello no brinda total respaldo respecto a que el contrato principal se celebre, ya sea porque el bien ha sido prometido con anterioridad a otras personas o porque existen gravámenes o prohibiciones que se mantendrán una vez se cumpla el plazo que establece la promesa para el contrato principal.

## **Recomendaciones**

Implementar la reforma presentada como el fin de garantizar la seguridad jurídica y publicidad de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, evitando en lo mayor posible que se generen daños y perjuicios, esto al comprador de buena fe y que se derivarán en la indemnización por parte del vendedor. Así mismo, harán posible que se celebre el contrato principal en las condiciones que acordaron las partes.

Como una forma de dotar a los notarios de herramientas que les permitan identificar con rapidez actos fraudulentos por las partes que intervienen en estas promesas de compraventa de bienes raíces, se debería considerar la implementación de un sistema informático al cual tengan acceso las notarías para verificar los contratos celebrados, evitando que se realicen múltiples promesas respecto al misma bien raíz.

Que, una vez implementada la reforma, se autorice su difusión por distintos medios de comunicación autorizándose la inscripción de las promesas vigentes, verificando el Registrador de la Propiedad correspondiente si existen limitaciones, prohibiciones o gravámenes sobre el bien raíz objeto del contrato.

Que se determinen los costos de la inscripción de este contrato en el registro que corresponda, negándose a inscribir aquellos sobre los cuales existe una promesa previa. A su vez, ello supondría la inobservancia del notario o notaria respecto a comprobar este aspecto antes de celebrar dicha promesa, debiendo el Registrador de la Propiedad comunicar a la autoridad competente para que inicie el proceso sancionatorio al funcionario.

Permitir que las promesas de compraventa ya celebradas, antes de la vigencia de la reforma, puedan ser inscritas en el registro que corresponda. Esto ayudaría a detectar la existencia de promesas múltiples sobre un mismo bien e impedir fraudes, haciendo posible que los afectados denuncien el hecho.

## Referencias

- Amat, O., & Rocafort, A. (2017). *Cómo investigar: Trabajo fin de grado, tesis de máster, tesis doctoral y otros proyectos de investigación*. Barcelona: Profit.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (22 de Mayo de 2016). *Hospital General Docente de Calderón*. Obtenido de Código Civil:  
<https://www.hgdc.gob.ec/images/BaseLegal/Cdigo%20Civil.pdf>
- Calduch, R. (1 de Marzo de 2018). *Universidad Complutense de Madrid*. Obtenido de Métodos y técnicas de investigación internacional:  
<https://www.ucm.es/data/cont/docs/835-2018-03-01-Metodos%20y%20Tecnicas%20de%20Investigacion%20Internacional%20v2.pdf>
- Chiliquinga, J. (2016). *Mecanismos que viabilizan la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público*. Obtenido de Universidad Andina Simón Bolívar:  
<http://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4881/1/T1891-MDE-Chiliquinga-Mecanismos.pdf>
- Congreso de los Estados Unidos de Colombia. (31 de Diciembre de 2019). *Secretaría General del Senado de Colombia*. Obtenido de Ley 84 de 1873 Código Civil:  
[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html)
- Correa, A. (Enero de 2017). *La aplicación del principio de seguridad jurídica preventiva en los documentos notariales*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil:  
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7476/1/T-UCSG-POS-DNR-8.pdf>
- De la Madrid, M. (2016). *Los contratos civiles*. México: Oxford.
- Falbo, M. (2015). *El principio de prioridad registral en la Argentina*. Buenos Aires: Revista de Notariado No 811.

- Gobierno de la República de Guatemala. (1996). *Organización de Estados Americanos*. Obtenido de Decreto de Ley Número 106:  
[https://www.oas.org/dil/esp/Codigo\\_Civil\\_Guatemala.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_Guatemala.pdf)
- Gómez, I. (2016). *La seguridad jurídica. Una teoría multidisciplinaria aplicada a las instituciones Vol II*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Lechuga, E. (2017). *FISCO AGENDA 2017: FISCO AGENDA 2017*. México: ISEF.
- López, D. (Julio de 2015). *Redalyc*. Obtenido de El nacimiento del derecho comparado moderno como espacio geográfico y como disciplina: Instrucciones básicas para su comprensión y uso desde América Latina:  
<https://www.redalyc.org/pdf/824/82442792004.pdf>
- Lucas, S., & Albert, J. (30 de Noviembre de 2019). *Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica*. Obtenido de Dialnet: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7164381.pdf>
- Luna, A. (2015). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del derecho*. Madrid: Dykinson.
- Martínez, J. (2015). *Elaboración de informes en investigaciones y estudios de mercados*. Madrid: Elearning.
- Mejía, C. (1 de Octubre de 2017). *Repositorio Digital Universidad Nacional de Chimborazo*. Obtenido de EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y SUS EFECTOS JURÍDICOS:  
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/4570/1/UNACH-EC-FCP-DER-2018-0004.pdf>
- Monje, D. (2015). *El contrato de compraventa consensual : vicisitudes de la fisionomía* . Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Muñoz, C. (2016). *Metodología de la investigación*. Madrid: Oxford.
- Naranjo, W. (29 de Mayo de 2018). *Análisis de la difusión social de las atribuciones y competencias de los notarios(as) en la ciudad de Guayaquil*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil:

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10829/1/T-UCSG-POS-DNR-29.pdf>

Notaría 19 de Bogotá. (5 de Noviembre de 2016). *Notaría 19 de Bogotá*. Obtenido de ¿Qué es la promesa de compraventa?:

<https://www.notaria19bogota.com/promesa-compraventa/>

O'Callaghan, X. (2017). *Compendio de Derecho Civil Tomo III*. Madrid: Editorial Centro de Estudios Ramon Areces SA.

O'Callaghan, X., & Fernández, M. (2016). *Compendio de Derecho Civil Tomo II: Derecho de obligaciones*. Madrid: Editorial Centro de Estudios Ramon Areces SA.

Presidencia de la Nación Argentina. (2014). *Sistema Argetino de Información Jurídica SAIJ*. Obtenido de Código Civil y Comercial de la Nación Argetina: [http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo/Codigo\\_Civil\\_y\\_Comercial\\_de\\_la\\_Nacion.pdf](http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf)

Presidencia de la República de Colombia. (31 de Diciembre de 2019). *Secretaría General del Senada de Colombia*. Obtenido de Decreto 960 de 1970 Estatuto de Notariado: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto\\_0960\\_1970.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_0960_1970.html)

Quevedo, M. (2 de Junio de 2015). *Tipificación de sanciones a las notarias y notarios públicos en el art 20 de la ley notarial* . Obtenido de Universidad Regional Autónoma de los Andes: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/1902/1/TUAMDN003-2015.pdf>

Rivadeneira, S. (Enero de 2017). *la desnaturalización de la promesa de compraventa de bienes inmuebles y su problemática con la posesión*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7482/1/T-UCSG-POS-DNR-14.pdf>

Universidad Autónoma de México. (2015). *Universidad Autónoma de México*.

Obtenido de De las obligaciones en general:

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3844/5.pdf>

Venturini, B., Tabakián, M., López, J., Alfonso, O., Leturia, M., De Cores, C., . . .

Tabares, C. (2018). *Consumidores y Derecho en Iberoamérica*. Madrid:  
Editorial Reus.

## **Apéndice**

### ***Apéndice a. Modelo de entrevistas a abogados y notarios***

¿Cuál es la importancia de la intervención del notario en los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces?

¿Qué consecuencias se derivan por el incumplimiento de las condiciones expuestas dentro de estos contratos, por buena o mala fe?

¿De qué forma el notario garantiza que el inmueble prometido dentro de estos contratos pueda ser objeto de compraventa futura?

¿Respaldaría usted que se exija al notario, previa celebración de la promesa, comprobar si existen gravámenes, prohibiciones o limitaciones que impidan su enajenación futura? Indique cómo se podría comprobar

¿Aprobaría usted que se obligue la inscripción de los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces en el Registro de la Propiedad para garantizar la publicidad y seguridad jurídica de estos actos?

## Apéndice b. Ficha de validación para la reforma

### FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

**Nombre:** Miguel Ángel Romero Vásquez

**Cédula No.:** 0919610444

**Profesión:** Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador.

**Dirección:** Cda. Las Albricias, Vía Milagro- Naranjito

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

**Comentario:** Revisado este trabajo investigativo y en razón de lo vivido en el ejercicio de la profesión como Abogado de este país, puedo manifestar mi respaldo con la reforma presentada en razón de que considero que la celebración u otorgamiento de los contratos de promesas de compraventa de bienes inmuebles si carece de seguridad y jurídica y con esta reforma podría decirse que se lo perfeccionaría y se llenaría esos vacíos de ley, de manera explícita en la Ley Notarial y Ley de Registro.

Fecha: 30 de Mayo del 2021

Firma \_\_\_\_\_  
C.c. No. 0919610444





Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



**SENESCYT**  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, NELLY MARÍA TORRES HERMIDA, con C.C. # 0918301383 autora del trabajo de titulación: “*Seguridad Jurídica otorgada por el Notario en los Contratos de Promesa de Compraventa de Inmuebles*” Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER 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 graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

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

Guayaquil, 30 de Mayo de 2021

f. \_\_\_\_\_

**NELLY MARÍA TORRES HERMIDA**  
C.C. # 0918301383



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN			
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Seguridad Jurídica otorgada por el Notario en los Contratos de Promesa de Compraventa de Inmuebles		
<b>AUTOR(ES):</b>	Nelly María Torres Hermida		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Dra. María José Blum, Mgs; Dr. Francisco Obando Freire, Mgs		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Mención en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	30 de mayo de 20201	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	43
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Seguridad Jurídica		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Promesa, Bien Raíz, Seguridad Jurídica, Compraventa, Contrato		
<b>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):</b>			
<p>El presente estudio está orientado a evaluar la seguridad jurídica otorgada por el notario en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, teniendo en cuenta que, si bien existen solemnidades, como en la Ley Notarial y el Código Civil para celebrar estos contratos, surgen limitaciones puesto que no se exige el comprobar si existen limitaciones, prohibiciones o gravámenes sobre el bien raíz prometido, lo cual a futuro puede ocasionar que el contrato principal no pueda celebrarse, derivándose en daños y perjuicios que deberán ser subsanados. Para tales efectos se realizó la recolección de datos involucrando como métodos teóricos el descriptivo, analítico y sintético, mientras que entre los empíricos estuvieron el documental, la entrevista a notarios y abogados, además del derecho comparado donde se consideraron tres sistemas jurídicos. Los resultados respaldaron la propuesta, siendo la comprobación previa, por parte del notario o notaria, respecto a que el bien raíz prometido no tengan prohibiciones para ser enajenado, además de su inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda, garantizando la seguridad jurídica del acto.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0987199385	E-mail: nellymtorresh@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0991521298		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a>		

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA	
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	