



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**  
**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO**  
**MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TEMA:**

Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del  
contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles.

**Autor:**

Dr. Jimmy Alberto Vega Rueda

Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado de  
Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2021**



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

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el Dr. Jimmy Alberto Vega Rueda, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral.

**REVISORES**

---

Dr. Francisco Obando F, Ph.D  
Revisor Metodológico

---

Ab. María José Blum Moarry, Mgs  
Revisora de Contenido

---

Dr. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs.  
DIRECTOR DEL PROGRAMA

Guayaquil, mayo del año 2021



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Dr. Jimmy Alberto Vega Rueda

DECLARO QUE:

El examen complejo **Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes 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 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.

---

Dr. Jimmy Alberto Vega Rueda.

EL AUTOR

Guayaquil, mayo del año 2021



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

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Dr. Jimmy Alberto Vega Rueda

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del examen complejo **Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

---

Dr. Jimmy Alberto Vega Rueda.

EL AUTOR:

Guayaquil, mayo del año 2021



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

**Reporte Urkund**



### Urkund Analysis Result

**Analysed Document:** VEGA RUEDA JIMMY ALBERTO.docx (D97381368)  
**Submitted:** 3/5/2021 8:33:00 PM  
**Submitted By:** mariuxiblum@gmail.com  
**Significance:** 4 %

#### Sources included in the report:

TESIS MAESTRIA JAIME URBINA.pdf (D95913304)  
TESIS 06-10-2020 (SIDNEY MARTINEZ, urkund.docx (D81345773)  
<https://www.misabogados.com/guia-promesa-de-compraventa>  
<https://www.iberley.es/temas/definicion-contrato-promesa-compraventa-64233>  
<http://revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/download/60936/53740.Castrill>  
<http://192.188.52.94/bitstream/3317/14120/1/T-UCSG-POS-DDNR-32.pdf>  
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/2216/1/TUIAB064-2015.pdf>  
<http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/25644/1/MONOGRAFIA%20DAVID.pdf>

## **Agradecimiento**

A Dios, mi amigo, por la posibilidad de concluir una etapa académica más, bendición que me servirá profesionalmente.

A los profesores, y personal administrativo de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, por la cátedra impartida y su profesionalismo.

- Jimmy Alberto Vega Rueda

## **Dedicatoria**

A mi madre Alba Alicia, mi amiga, consejera e icono a seguir, sus enseñanzas han inculcado en mí valores de honestidad, sencillez y responsabilidad.

A mi padre Luis Alberto por apoyarme en etapas fundamentales de mi preparación profesional.

-Jimmy Alberto Vega Rueda

## Índice General

<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>VI</b>
<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>VI</b>
<b>ÍNDICE GENERAL.....</b>	<b>VII</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS.....</b>	<b>VIII</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>DESARROLLO.....</b>	<b>5</b>
Antecedentes históricos.....	5
Contrato de promesa de compraventa .....	7
Requisitos y efectos legales de los contratos.....	9
Partes que intervienen en la promesa de compraventa .....	9
Promesa de compraventa de bienes inmuebles. ....	10
Utilidad de la promesa de compraventa .....	11
Requisitos de una promesa de compraventa.....	11
Definición de promesa. ....	11
Cláusulas del contrato de promesa de compraventa.....	12
El Principio de Seguridad Jurídica. ....	12
Garantías de Seguridad Jurídica. ....	13
Ejemplo de Seguridad Jurídica.....	14
La Seguridad Jurídica en la Constitución de la República del Ecuador. ....	14
Modos de extinguir el contrato de promesa de compraventa. ....	14
Definición de la seguridad jurídica. – .....	19
Garantías de Seguridad Jurídica. -.....	20
Ejemplo de Seguridad Jurídica. - .....	21
Implicaciones jurídicas.....	21
Principio de legalidad y orden jerárquico de las normas.....	22
La seguridad jurídica desde el ámbito notarial y registral.....	22
Contrato de promesa en el derecho comparado en Colombia, España y Chile .....	23
Derecho comparado Colombia.....	23

Derecho comparado España.....	26
Derecho comparado Chile.....	27
<b>METODOLOGÍA .....</b>	<b>29</b>
Alcance de la investigación.....	30
Categorías, Dimensiones, Instrumentos y Unidades de Análisis. ....	30
Criterios éticos de la investigación.....	31
<b>RESULTADOS.....</b>	<b>32</b>
Análisis documental. ....	32
<b>DISCUSIÓN.....</b>	<b>36</b>
<b>PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA.....</b>	<b>39</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>43</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>44</b>
<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>45</b>
<b>APÉNDICE 1.....</b>	<b>48</b>
Validación .....	48
<b>APÉNDICE 2 .....</b>	<b>49</b>
Declaración y autorización.....	49
<b>APÉNDICE 3.....</b>	<b>50</b>
Ficha de registro de tesis.....	50
Índice de Tablas	
TABLA 1. MÉTODOS EMPÍRICOS.....	31



## RESUMEN

Entre las competencias de la función notarial está el otorgamiento de escrituras de promesa de compraventa, las mismas que se constituyen en un contrato causal y anterior al contrato de compraventa. Sin embargo, resulta sugerente el hecho de que las promesas de compraventa no se encuentren dentro de los contratos inscribibles por ley, lo que conlleva a que su inscripción sea discrecional además del incumplimiento de las obligaciones derivadas de éstos contratos trae en consecuencia un problema jurídico que ocasiona demandas civiles de indemnización de daños y perjuicios, el cometimiento de posibles delitos, falta de información registral respecto al bien inmueble objeto del contrato de compraventa, contrariando los principios de buena fe, seguridad jurídica y publicidad tanto en sede notarial como registral. Por esta razón, el objetivo de la investigación es analizar jurídica y doctrinariamente las promesas de compraventa y determinar la viabilidad jurídica de implementar en el Ecuador la normativa necesaria para que los contratos de compraventa sean de los contratos inscribibles. La metodología aplicada en la presente investigación pasa por un análisis de normativa existente, síntesis de conceptos y definiciones documentales, métodos empíricos en base a la praxis registral, notarial y entrevistas hasta el análisis de la experiencia de otras legislaciones como las de Colombia, Chile y España. Los resultados determinan que en el país es necesario por seguridad jurídica, derecho a la información y seguridad procedimental incluir a los contratos de promesa de compraventa como un contrato inscribibles, concluyendo que la Asamblea Nacional realice una reforma a la Ley de Registro; que cada Gobierno Autónomo Descentralizado del país emitan a través de ordenanza un procedimiento para el registro de las escrituras públicas de promesa de compraventa de bienes inmuebles y que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP coordine y dicte los lineamientos para que el establecimiento del registro preventivo e informativo de promesas de compraventa y compraventas en lo referente a plataformas informáticas sobre estos contratos para incorporar al contrato de promesa de compraventa como un contrato inscribible.

Palabras Claves: Promesa / Contrato / Promesa de compraventa/  
Inscribible/ Registro/ Seguridad jurídica / Publicidad.

## ABSTRACT

Among the powers of the notarial function is the granting of deeds of promise of sale, which are constituted in a causal contract and prior to the contract of sale. However, it is suggestive that the promises of sale are not within the registrable contracts by law, which means that their registration is discretionary in addition to the breach of the obligations derived from these contracts consequently brings a legal problem that It causes civil claims for compensation for damages, the committing of possible crimes, lack of registration information regarding the real estate object of the sale contract, contrary to the principles of good faith, legal security and publicity both in the notary and registry offices. For this reason, the objective of the investigation is to analyze legally and doctrinally the promises of sale and determine the legal feasibility of implementing in Ecuador the necessary regulations so that the purchase and sale contracts are registrable contracts. The methodology applied in this research goes through an analysis of existing regulations, a synthesis of concepts and documentary definitions, empirical methods based on the registry and notarial practice and interviews to the analysis of the experience of other legislations such as those of Colombia, Chile and Spain. The results determine that in the country it is necessary for legal certainty, right to information and procedural security to include contracts of promise of sale as a registrable contract, concluding that the National Assembly carries out an amendment to the Registration Law; That each Decentralized Autonomous Government of the country issue, through ordinance, a procedure for the registration of public deeds of promise of sale of real estate and that the National Directorate of Public Data Registry DINARDAP coordinates and dictates the guidelines so that the establishment of the registry preventive and informative of promises of sale and purchase in relation to computer platforms on these contracts to be incorporated into the contract of promise of sale as a registrable contract.

Keywords: Promise / Contract / Promise of sale / Registrable / Registration / Legal security / Advertising.

## **Introducción.**

Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, específicamente sobre el hecho de su no inscripción, o inscripción por mandato de la ley, es un tema que tiene relevancia sobre todo en el actual desarrollo del derecho inmobiliario, siendo un instrumento contractual que debe contener todas las directrices, derechos y obligaciones de los contratantes con respecto a la celebración de un futuro y principal contrato de compraventa de un bien inmueble, el cumplimiento y publicidad del mismo conllevaría a evitar conflictos legales posteriores respecto a su ejecución con la suscripción posterior del contrato de compraventa de un bien inmueble o en su defecto cuando no se cumple con el objeto primigenio del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, en la actualidad en el derecho registral y notarial ecuatoriano no hay un criterio unificado con respecto al hecho inscribir los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, es más no hay disposición legal que ordene o al menos sugiera la inscripción de éstos contratos en el Registro de la Propiedad.

En el Código Civil ecuatoriano, en su artículo. 1570 se determina que la promesa de celebrar un contrato no generará obligaciones salvo conste por escrito, que se prometa la celebración de un contrato que la ley no califique como ineficaz, que contenga un plazo o condiciones para que pueda celebrarse y además que se especifique aquello que se promete y solo falte la tradición de la cosa y/o solemnidades que las leyes prescriban. De esta manera, al realizarse ante el notario el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, este debe asegurarse de la existencia del bien que se promete, que las partes que intervienen sean hábiles para contratar según el derecho, además de expresarse en él las condiciones para celebrar el contrato principal, es decir de la compraventa.

Previamente se mencionó que el Código Civil incluye las solemnidades para la celebración de los contratos de promesa, entre ellos la compraventa de inmuebles, en donde se expresa que debe constar por escrito, por medio de escritura pública, hacer mención al contrato definitivo, el plazo y condiciones para su celebración, el bien prometido, su precio y que solo falte la transferencia de la cosa o solemnidades que las leyes prescriban, es decir, la suscripción de un

contrato de compraventa del inmueble, la cual también debe realizarse por escritura pública según el art. 1740 ibídem, para precautelar el derecho a la propiedad que tiene el comprador sobre el bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles y compraventa de un bien inmueble, accionar que se encuentra dentro del principio de publicidad notarial.

Los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles no son inscribibles por disposición normativa, lo cual impide mantener un control exhaustivo sobre su utilización como un mecanismo fraudulento de negocio inmobiliario, dándose la posibilidad de que el mismo bien pueda ser prometido a distintos compradores o que existan gravámenes o impedimentos para que pueda ser transferido. Cabe señalar que la promesa, al ser un contrato preliminar o antecedente, podría evitar problemas futuros para la suscripción y perfeccionamiento del contrato de compraventa definitivo derivado de ella, así evitar o minimizar perjuicios a los intervinientes.

El presente trabajo recorrerá un camino que iniciará desde la definición y conceptualización de la promesa de compraventa hasta su ejecución, la cual debería ser publicitada dentro del ejercicio notarial y registral. El contrato de promesa de compraventa es mencionado en el Código Civil en el artículo 1570, donde constan los requisitos para su validez. Se puede definir a la promesa de compra venta de bienes inmuebles como un contrato en el que el promitente vendedor y el promitente comprador establecen los antecedentes respecto al plazo, forma de pago, cancelación de gravámenes del bien inmueble objeto de un futuro y principal contrato de compraventa de bien inmueble.

El problema está en la celebración de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles mantiene falencias que podrían influir negativamente en la seguridad jurídica de estos actos, especialmente en la certeza de celebración del contrato definitivo de compraventa. El estudio gana relevancia práctica debido a que se analizará la forma como se celebran estos contratos de promesa ante el notario alineadas al marco normativo vigente a fin de proponer mejoras evitando que se vulneren los derechos de los otorgantes e incluso terceras personas, y se realizará como propuesta jurídica la reforma de normativa vigente para que se incluya por mandato legal la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles.

La pregunta científica de investigación, involucra ¿Cuáles son las implicaciones jurídicas sobre la inscripción de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles? en materia registral y su antecedente notarial con respecto a la elaboración de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles.? Por otro lado, la Justificación del proyecto se centra en la función del registro y la seguridad jurídica y principio de publicidad además de la fe pública que lo debería caracterizar. Teniendo como premisa la definición planteada de promesa de compraventa de bienes inmuebles, se realizará un análisis sobre los principios de seguridad jurídica, publicidad y buena fe con respecto de las obligaciones que nacen del contrato de promesa de compraventa en materia de bienes inmuebles.

El Proyecto de investigación se circunscribirá al campo registral y notarial, en lo que respecta a los principios de Seguridad Jurídica, buena fe y publicidad. Es así que la función registral y notarial queda expresa como aquellas cuyo objetivo es atender a la necesidad de una comunidad, misma que se relaciona con la seguridad en las relaciones jurídicas, brindándoles asesoría, garantizando su derecho a realizar e inscribir actos o contratos revestidos de credibilidad y perdurabilidad. Esto es gracias a la fe pública conferida a los notarios y a la inscripción realizada por los registradores de la propiedad como autoridades respecto a que el contenido de los documentos que expiden y los actos jurídicos donde intervienen y autorizan e inscriben tienen carácter de verdaderos y auténticos, otorgándoles seguridad jurídica. Se involucra la seguridad de que los procedimientos legales sean aplicados según como establece el ordenamiento jurídico. De esta manera, la seguridad jurídica de los notarios involucra, entre tanto, que los contratos que autoriza están conforme a las leyes, respaldando los derechos y obligaciones de quienes intervienen, garantizándoles protección contrato daños y perjuicios posteriores a su celebración.

Al ser necesario analizar la celebración de estos contratos, el proyecto gana relevancia metodológica pues involucrará la recolección de datos a partir de fuentes bibliográficas, consultándose incluso el sistema jurídico nacional y otros extranjeros con el fin de compararlos. Así mismo, se recopilará información de campo respecto a opiniones y experiencias de expertos en este tipo de contratos quienes pueden aportar con sus conocimientos para la identificación de las

debilidades al momento de formalizar los mismos y los ajustes que deberían realizarse al marco normativo vigente.

La información recopilada se diseña una propuesta de valor que permita dotar a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles de mayor seguridad jurídica y publicidad evitando la vulneración en los derechos de quienes intervienen y terceras personas. Así mismo, se justifica desde una perspectiva académica porque permitirá al autor poner en práctica sus conocimientos en la solución de un conflicto que dotará a estos contratos de mayor seguridad jurídica y publicidad respecto a los derechos y obligaciones que se originan con su celebración, asegurando que la compraventa pueda llevarse a cabo en las condiciones que acordaron las partes.

En consecuencia, es necesario la creación de un registro preventivo o informativo de promesas de compraventa de bienes raíces, debido a que actualmente los contratos de promesas de compraventa no se inscriben de manera obligatoria en los registros de la propiedad, e incluso su inscripción se halla supeditada a la discrecionalidad de los intervinientes y de los organismos de control.

Se debe de presentar la promesa de compraventa como un contrato de eficacia obligatoria, que genera un compromiso de hacer consistente en el cumplimiento del contrato. Esto en virtud que, en la actualidad, la praxis demuestra, con cierta repetición, que los particulares dicen pactar sobre la promesa de compraventa de un inmueble, cuando en realidad se han derivado parcial o totalmente efectos propios del contrato prometido, debido a que sea porque el promitente comprador cancela una parte del costo del inmueble, que el promitente vendedor entregue la cosa, desnaturalizando así el modelo convenido. La promesa de contrato, por disposición expresa sólo genera obligación de celebrar el contrato referido de acuerdo con lo ofrecido.

## **Desarrollo.**

### **Antecedentes históricos.**

Los contratos son derivados de los pactos ya que el Papa Gregorio IX sancionaba a quienes no respetaran los pactos hechos mediante juramentos, no por su obligatoriedad, sino por subordinarse al juramento del que emanaba el auténtico vínculo obligatorio. Respecto a los antecedentes de los contratos López (2015) indicó que:

*“El tiempo Justiniano, aparece como un acuerdo de voluntades con la validez de certificar a una persona como deudora de otra, mientras que en el derecho romano surge como un requisito formalista que se constituyó como una solemnidad. Por su parte el derecho canónico mantuvo la obligación de la veracidad y la de respetar la palabra dada (p. 54).”*

En el siglo XX, Francia planteó sustituir la doctrina canónica de la Edad Media ya que el contrato solo consistía en un acuerdo de voluntades entre las partes, apartando el intercambio de prestaciones patrimoniales que ello conlleva. Esto propició la explotación del débil por el fuerte al aceptar una igualdad entre los contratantes que no era así, lo que determinó la necesidad de relativizar y ajustar la autonomía de la voluntad con la justicia y la utilidad, visualizando al contrato no solo como un acuerdo de voluntades sino como un intercambio de prestaciones entre dos patrimonios.

Esta nueva apreciación del contrato creó el escenario adecuado para el surgimiento de la noción de equilibrio contractual, pues ayudó a constatar que la libertad contractual debe facultar a las partes para discutir su contenido y alcanzar una equidad prestacional. En Roma aparece el reconocimiento del negocio jurídico no solemne que exige que se mantenga la palabra, de la forma en que haya sido expresada, lo que superó las ceremonias y protocolos usados de manera inicial, pues de esta manera se haría prevalecer lo acordado (Cabas, 2016).

A partir de que se establece un compromiso ético surge una modalidad jurídica que se basaba en la recíproca lealtad al acuerdo o negocio convenido, estos juicios protegieron una variedad de acciones civiles derivadas de contratos. En el derecho romano el contrato se encuentra íntimamente vinculado con la noción de derecho donde la sociedad, a través de sus jueces, reconoce al contrato como ordenado y ajustado a las conveniencias, siendo su característica

fundamental el acuerdo de voluntades de las partes para crear una acción obligatoria entre ellas, y es por ello que toda obligación debe ser considerada como contractual para que en cualquier lugar en que alguien se obligue, se entienda que se hace contrato (Castrillón, 2017).

En el derecho español de la edad media el Rey Alfonso X, en una de sus partidas, menciona que el contrato es un otorgamiento de una persona con intención de obligarse sobre alguna cosa cierta que debe dar a otro. La autonomía de la voluntad surgió durante el auge del individualismo y del liberalismo económico del siglo XX a partir de la creencia en la bondad natural del individuo y en la necesidad de limitar, por el pacto social, la libertad solo para conservar ésta, llegando a sostener que en algunas excepciones todas las obligaciones contractuales nacían de la voluntad soberana. Al respecto, Urrea (2015) indicó que:

*“Los contratos son aquellos donde las partes se comprometen a la celebración de un contrato definitivo para la transferencia de dominio, estableciendo aquí los parámetros para su ejecución. Generalmente, se requiere que las partes hayan fijado el precio y que la cosa negociada esté identificada, estando además sujeto a un plazo para la ejecución del contrato principal y estableciendo las respectivas consecuencias de incumplimiento para quien prometa una cosa en venta y quien se compromete a pagar el precio” (p. 54).*

Sobre este tipo de contratos, Rivadeneira (2017) expresó que es aquel donde una de las partes se obliga frente a otra, la cual se compromete a pagarle en dinero, la entrega de una cosa, de esta manera, quien se obliga a la entrega de la cosa pasa a nombrarse vendedor, mientras quien se obliga a pagar el precio se identifica como comprador.

Para su efecto, la compraventa es el contrato de promesa, de exigir su derecho al cumplimiento, e incluso de recibir una indemnización por los perjuicios que se deriven de la no celebración del contrato definitivo, es decir de compraventa de la cosa prometida. Sobre la función notarial, Rengifo (2019) expresó que: El ejercicio del notario está sujeto al cumplimiento de una serie sus funciones encomendadas en las cuales deben demostrar compromiso, esto con fines sociales y políticos que el Estado persigue. (p. 22).



Luna (2017) sobre la función notarial expresó que se enmarca en proporcionar confianza pública para garantía de la verdad, perpetuidad y seguridad de los contratos y demás actos que los ciudadanos realizan, siendo lo equivalente a garantizar la seguridad jurídica. De esta manera, queda claro que el notario es el funcionario encargado de respaldar los actos y contratos que se celebran ante él, con su firma, dotándolos de legalidad y garantizando su validez.

Gómez (2016) sobre la seguridad jurídica, es importante acotar que se constituye en el objetivo primordial de las leyes, siendo un principio formal que es parte del ordenamiento jurídico y que se basa en la certeza del derecho, lo cual supone que los procesos de creación y aplicación del derecho son conocidos y los gobernados dentro de un sistema jurídico tienen certeza respecto a lo prohibido, ordenado y permitido. Tomando como referencia a Mejía (2017) señala que:

*“La promesa de celebrar un contrato generará obligaciones cuando conste por escrito y bajo escritura pública, entre otras solemnidades dentro del marco jurídico vigente. De esta manera, queda expresado que la intervención del notario en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles resulta esencial para dar garantía a los derechos de las partes y además produzcan obligaciones, en este caso de celebrar la compraventa a futuro bajo las condiciones que se hayan pactado” (p. 63).*

### **Contrato de promesa de compraventa**

El contrato de promesa ayuda a satisfacer las necesidades a las personas y es notorio que cada día se utiliza más, esto para adquirir alguna cosa, negociando su compra futura a una persona llamada vendedor quien se obliga a entregarla bajo determinadas condiciones, entre ellas el pago del precio por parte del comprador y permitiendo que las partes satisfagan sus necesidades, garantizando sus derechos y dando respaldo a sus obligaciones. Sobre la promesa de compraventa, queda expresada como un acto jurídico entre dos partes donde se genera una obligación, y se incluyen convenios que obligan a celebrar un nuevo contrato en el futuro (Torres, 2016).

Desde una perspectiva general, los contratos son acuerdos que crean un vínculo jurídico entre las partes que intervienen y tienen por finalidad dar garantía de que se cumpla la prestación pactada siendo una fuente de obligaciones más

importante. Sobre el contrato de promesa de compraventa, el efecto que producen es el derecho de exigir la celebración del contrato prometido debiendo ser solemne para que genere los debidos efectos. Una de esas solemnidades es que conste por escrito y además se celebre mediante escritura pública. En el caso de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, los promitentes vendedores suelen condicionar la venta definitiva al pago total por parte del promitente comprador.

Para Calderón (2017) expresó que el contrato de compraventa permite las relaciones civiles, el comercio y la transferencia de dominio de un bien inmueble, a cambio de un precio, la promesa se constituye en un mecanismo que hará posible la celebración de la compraventa según los términos que las partes indique (p. 31).

Debe el contrato de compra venta revisarse previamente, acorde a la situación del inmueble, para su posible su enajenación, debido a que el dominio de los bienes puede estar condicionado, como una hipoteca o un patrimonio familiar impidiendo la transferencia del vendedor al comprador. También sucede que la compraventa no se efectúe porque el comprador no posee en ese momento el valor del precio, o solamente posee una parte de él, sirviendo la promesa como una forma de garantizar la transacción futura una vez se cumplan las condiciones que en el presente pueden impedirla.

La ley ha fundado la promesa de compraventa como un mecanismo para poder garantizar el cumplimiento de la obligación, aunque para la promesa de compraventa sea un acto válido, es fundamental que se cumplan ciertos requisitos permitiendo que el contrato se pueda celebrar de una forma definitiva, aun cuando deba ser celebrado por un tercero que es un Juez si existe la negativa de las partes contratantes de perfeccionarlo.

Para Grijalva (2015) sobre estos contratos señala que:

*“Que resulta ser el más frecuente de aquellos de celebrar otro, estando sujetos a un tiempo o determinadas condiciones que las partes plantean para perfeccionar la transferencia de dominio. La promesa gana relevancia cuando las partes no quieren o no pueden aún otorgar el bien inmueble; de no ser así, lo lógico sería que simplemente celebraran este último” (p. 16).*

Entre los efectos del contrato de promesa de compraventa está el de crear una obligación de hacer, vinculada a las partes intervinientes para la conclusión de un contrato futuro, que no se pudo o no se quiso celebrar al tiempo de suscribir. En algunos sistemas jurídicos este contrato toma en nombre de preliminar y el que se promete celebra, contrato definitivo. Es un encuentro de intereses de sus propios fines, comprometiéndose al fiel cumplimiento a una reparación en caso de daños y perjuicios (Schopf, 2018).

### **Requisitos y efectos legales de los contratos**

El contrato puede considerarse como un negocio jurídico; ya que lo esencial es la voluntad de sus autores. De los Santos (2015) mencionó que:

*“El individuo goza de una doble libertad, siendo la de contratar o no, y en caso de hacerlo, de establecer el contenido del contrato; a este último aspecto se le da el nombre de libertad contractual. Los contratos deben cumplir con ciertos elementos esenciales para que sean válidos como elementos subjetivos, objetivos y normativos, los mismos que se dividen en elementos de existencia y de validez” (p. 48).*

Como los contratantes tienen la potestad de establecer todas las cláusulas convenientes de donde surgirán los derechos y obligaciones, es necesario atender a la voluntad expresada de las partes, dándoles forma para que se alineen a las leyes y no incluyendo aquellas que sean contrarias a la moral o al orden público, para Castrillón (2017) señala que:

*“Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se debe seguir al pie de la letra sus cláusulas, y si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente, se sobrepondrá esta sobre aquellas. Se ha reconocido que la interpretación de los contratos debe limitarse a los casos en los cuales se hace necesaria, porque si los términos del contrato son claros, se entiende que en aquellos términos está precisamente la voluntad de los contratantes; por lo que no cabe, con pretexto de su interpretación, alterar o cambiar su sentido literal” (p. 72).*

### **Partes que intervienen en la promesa de compraventa.**

Las partes que intervienen en el contrato de promesa de compraventa son el promitente vendedor y el promitente comprador, mismos que de llevarse a cabo

la suscripción de la compraventa definitiva se les llamarán vendedor y comprador. Sobre estas obligaciones derivadas de estos contratos, Castrillón (2017) expresó que:

*“La nuclear del vendedor será el obligarse a transferir la propiedad de la cosa, así como entregar los instrumentos necesarios y prestar la cooperación debida. Para ello, su obligación secundaria se centra en conservar la cosa y custodiarla hasta su efectiva entrega, pues se encuentra responsabilizado por ella desde que contrajo la obligación” (p. 54).*

La entrega supone una efectiva tradición de la cosa, y en algunos casos la ley permite la tradición ficta o simbólica como en el caso de los certificados de depósito, donde las reglas corresponden a mecanismos tradicionales en el comercio, el comprador deberá realizar el pago del precio, puesto que es la obligación nuclear contrapuesta a la transferencia, el mismo que deberá ser íntegro, abonado en lugar y tiempo, generalmente acordados. Es un contrato para producir la transferencia de un dominio inmueble que conlleven garantizar la suscripción de la compraventa, por lo que la voluntad de las partes operará en forma crucial y definirá el cumplimiento obligacional en búsqueda de la seguridad jurídica.

### **Promesa de compraventa de bienes inmuebles.**

La promesa de compraventa surge dentro del sector inmobiliario por la necesidad imperiosa de dinamizar los negocios jurídicos que en él se desarrollan, siendo la promesa de compraventa a través de un contrato, el marco en donde quedan circunscritas obligaciones de vendedores y compradores. Ante la imposibilidad de tener los recursos económicos necesarios para obtener una casa o departamento en propiedad surge la promesa de compraventa, la cual es un contrato que se suscribe con anterioridad y como antecedente al contrato de compraventa, en él los futuros vendedores y compradores se obligan a realizar una compraventa estableciendo los términos, plazos, y documentos necesarios para realizar la posterior compraventa.

En la actualidad no hay obligación de realizar una promesa de compraventa cuando las personas quieren adquirir un bien inmueble, sin embargo, como se explicó anteriormente, la dinámica mobiliaria se asegura de que las partes

interesadas en adquirir un bien inmueble a futuro lo cumplan y que esa relación contractual esté enmarcada dentro de la normativa existente para la compraventa futura.

### **Utilidad de la promesa de compraventa**

- En el negocio inmobiliario la promesa de compraventa asegura el precio y características del inmueble.
- Saca del mercado la propiedad ya que lo reserva para el promitente comprador.
- Permite obtener tiempo para que el comprador gestione préstamos hipotecarios y obtenga toda la documentación necesaria que se necesita como habilitante para la realización de una compraventa.
- Garantiza que las partes cumplan los requisitos legales de la compraventa.

### **Requisitos de una promesa de compraventa**

La promesa de compraventa debe realizarse por escrito, se la puede realizar en documento privado, no es necesario que se haga ante notario, pero es recomendable que se lo haga por escritura pública, la promesa debe tener un plazo o condición que contenga de manera clara cuándo tiene que hacerse el contrato de compraventa ya que desde ese momento será exigible.

Entre lo más relevante que debe tener un contrato de compraventa es el precio del bien inmueble, la forma de pago, el momento en que el promitente vendedor deba entregar la propiedad al promitente comprador, se estipularán multas o sanciones por incumplimiento.

### **Definición de promesa.**

El Art. 1570 se refiere a la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código;
- Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces;
- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,

- Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente. (Corporación de estudios y publicaciones, 2014, pág. 556)

### **Cláusulas del contrato de promesa de compraventa**

Todo tipo de contrato posee cláusulas, que pueden variar, en la promesa de compraventa, y están divididas en Cláusulas esenciales, que son las que identifican a las partes, las Cláusulas accidentales que son las que están en referencia a la voluntad de las partes, y predomina aspectos relativos al precio, plazo o la condición de la entrega y el tiempo en celebración del contrato definitivo.

La Cláusulas de estilo es por costumbre, con cierto requisito, la cláusula penal asegura el cumplimiento de la obligación, ubicada dentro del contrato y si se incumple está sujeta la acción a una pena, que la define el artículo 1551 del Código Civil Ecuatoriano.

### **El Principio de Seguridad Jurídica.**

La seguridad Jurídica es un Principio del Derecho, reconocido por todos los países, basado en la certeza del derecho desde el ámbito de publicidad hasta su aplicación; por lo que se entiende que es tener plena seguridad de que se conoce como prohibido, ordenado o permitido por el poder público.

Etimológicamente hablando, la palabra “seguridad” proviene de la palabra latina derivada del adjetivo “de secura” que quiere decir “estar seguros de algo y libres de cuidados”.

En tal virtud, el Estado como exponente del poder público y ente regulador de las relaciones sociales tiene la obligación de generar un ámbito general de seguridad jurídica al ejercer sus poderes a través de la función ejecutiva, la legislativa y la judicial; y en adición: la función electoral y la de transparencia y control social.

Partiendo de allí se puede indicar que la seguridad jurídica es la garantía dada al individuo por parte del Estado, respecto a sí mismo, sus bienes y sus derechos; y, que en caso de que alguno de estos sea soslayado, el Estado es el encargado de sancionar y reparar el daño ocasionado.

La seguridad jurídica se describe a que los individuos de una sociedad tienen certeza o confianza plena de que su persona, su familia, sus haberes y derechos estén protegidos por las diferentes leyes (atribución) y sus autoridades (aplicación), y en caso de que se tenga que llevar a cabo un procedimiento legal, éste sea realizado según lo establecido en el marco de la Ley sin menoscabar ningún derecho del cual sea titular.

Por lo que se puede decir que la seguridad jurídica no es más que el conocimiento y la certeza que tiene cada individuo sobre qué es la ley, que manda, que prohíbe y que permite; y, sobre cuál es el procedimiento a seguir para el ejercicio de sus derechos o deberes como ciudadano; ya que éstos deben estar establecidos tanto en la Constitución como en las leyes y reglamentos que conforman y regulan el marco legal de un Estado; y, que en el caso de que el titular de algún derecho sea afectado por otro individuo, el Estado es el responsable de garantizar la reparación integral en esta situación a favor de la víctima y de sancionar conforme corresponde al responsable.

De igual forma, también se puede referir a la seguridad jurídica como la certeza de derecho, es decir, la manera en que cada individuo puede prever las normas a aplicar y las consecuencias jurídicas de sus acciones o las que otros ejerzan sobre él como tal o sobre sus bienes o derechos.

Por lo que, tiene como finalidad la búsqueda de control, bajo el conocimiento de las personas, la libertad que estas poseen para realizar cada acción; debiendo éstas tomar en cuenta lo que establece la Ley y sus consecuencias.

### **Garantías de Seguridad Jurídica.**

Hace mención a que es necesario que se establezcan leyes y reglamentos así como ordenanzas de carácter local; pues es imposible que todo se contemple en una única norma como por ejemplo en la Constitución, el Estado debe garantizar de una u otra forma de que cada acción, obligación y mecanismo que tengan como finalidad regular el correcto funcionamiento de los individuos dentro de la sociedad; se encuentre señalado en una normativa, a fin de evitar dejar a alguien en indefensión o incertidumbre; de tal forma que se garanticen derechos y obligaciones de los ciudadanos debiendo tener acceso y conocimiento de los mismos (Principio de Publicidad).

### **Ejemplo de Seguridad Jurídica.**

Como ejemplo respecto a Seguridad Jurídica se puede mencionar que cada Estado tiene su propia normativa que regula a cada uno de sus individuos en relación a las necesidades de su población, sus costumbres, tradiciones, creencias, problemáticas socio políticas y mecanismos de seguridad pública, inclusive; por lo que la seguridad jurídica en cada uno de ellos va a variar según su motivación y circunstancias.

Tal es el caso que los Códigos que regulen Procesos en determinada materia, puede estar redactado o sujeto al marco jurídico general para un territorio en particular o uno en general, siendo variado para cada cantón, provincia o distrito, según corresponda. En caso de que exista uno de carácter general, el Estado debe garantizar que todos conozcan de éste y que se vea la forma en lograr que cada uno de ellos cumpla y apliquen lo que allí se disponga, debiendo establecerse mecanismos de control y levantamiento de información.

### **La Seguridad Jurídica en la Constitución de la República del Ecuador.**

Nuestra Constitución de la República, promulgada en el año 2008, en su Art. 82 establece el derecho a la seguridad jurídica, expresando que ésta se fundamente en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, aplicadas por los jueces competentes, por lo que vale decir es la vigencia auténtica de la Ley.

Con esta breve definición que los legisladores otorgaron en nuestra Carta Magna a la Seguridad Jurídica, se puede señalar que ésta es la tutela y confianza de que el Estado no únicamente debe adecuar su acción el poder público, sino que además debe inflexiblemente aplicarla.

### **Modos de extinguir el contrato de promesa de compraventa.**

Al hablar sobre los modos de extinguir el contrato de promesa de compraventa el Código Civil en el artículo 1583 establece: “Art. 1583.- Las obligaciones se extinguen, en todo o en parte:

Por convención de las partes interesadas, que sean capaces de disponer libremente de lo suyo;

- Por la solución o pago efectivo;
- Por la novación;
- Por la transacción;



- Por la remisión;
- Por la compensación;
- Por la confusión;
- Por la pérdida de la cosa que se debe;
- Por la declaración de nulidad o por la rescisión;
- Por el evento de la condición resolutoria; y,
- Por la prescripción.

De la transacción y la prescripción se tratará al fin de este Libro; de la condición resolutoria se ha tratado en el Título De las obligaciones condicionales”. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2014, pág. 561).

Por convención de las partes interesadas. - Es decir, debe existir capacidad de las partes contratantes para disponer libre y voluntariamente de sus bienes, en otras palabras, es un acuerdo extrajudicial de las partes, como por ejemplo que el acreedor condone la los intereses o el capital total al deudor, en este sentido se extingue la deuda contenida dentro de un contrato.

Por la solución o pago efectivo. - En relación el Código Civil ecuatoriano en el artículo 1584, establece “Pago efectivo es la prestación de lo que se debe.”, Es decir, la obligación termina mediante el pago realizado en efectivo del deudor hacia el acreedor.

Por la novación. - El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1644, establece: “Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda, por lo tanto, extinguida”. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2014, pág. 584). En tal sentido se explica mediante la novación la obligación se sustituye con otra obligación, motivo por el cual la primera obligación desaparece o se extingue.

Por la transacción. - El Código Civil ecuatoriano en el artículo 2348, establece: “Transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente, o precaven un litigio eventual. No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.” (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2014, pág. 812). Al tratar de la transacción hace referencia a que es un contrato en que las partes pueden dar por terminada la obligación de manera extrajudicial, sea un litigio pendiente o para un litigio eventual.

Por la remisión. - El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1668, establece: “La remisión o condonación de una deuda no tiene valor, sino en cuanto el acreedor es hábil para disponer de la cosa que es objeto de ella”. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2014, pág. 591). En tal sentido la remisión consiste en la condonación que hace el acreedor hacia el deudor respecto de la deuda u obligación existente.

Por la compensación. - El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1671, establece: “Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas.” (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2014, pág. 592). Es decir, la compensación opera siempre y cuando existan deudas entre las dos partes contratantes, considerando que la ley establece que se debe respetar estas reglas:

- Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género o calidad,
- Que ambas deudas sean liquidadas; y,
- Que ambas sean actualmente exigibles.

Por la confusión. - El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1681, establece: “Cuando concurren en una misma persona las calidades de acreedor y deudor, se verifica de derecho una confusión que extingue la deuda y surte iguales efectos que el pago”. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2014, pág. 595). Consiste en la conexión cuando ocurre que en una misma persona posea la calidad de acreedor y deudor a la misma vez, en este caso se da la confusión, que por ende extingue la deuda y la obligación contenida dentro del contrato.

Por la pérdida de la cosa que se debe. - El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1686, establece: “Cuando el cuerpo cierto que se debe perece, o porque se destruye, o porque deja de estar en el comercio, o porque desaparece y se ignora si existe, se extingue la obligación; salvo empero las excepciones de los artículos subsiguientes”. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2014, pág. 597). Se extingue la obligación siempre y cuando el cuerpo cierto perece o a su vez se destruye, también se puede dar el de que salga del comercio local, o también porque puede desaparecer y no se sabe a ciencia cierta si dicho cuerpo existe.

Por la declaración de nulidad o por la rescisión. - El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1697, establece: “Es nulo todo acto o contrato a que

falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes”. (Corporación de estudios y Publicaciones, 2014, Pág. 599). La ley establece que es nulo todo acto o contrato que le falte algún requisito previsto por la misma, además que la nulidad puede ser absoluta o relativa.

Por el evento de la condición resolutoria. - El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1495, establece: “La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho”. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2014, Pág. 52). Al hablar de la condición resolutoria se entiende que esta se extingue por el cumplimiento de la obligación entre las partes.

Por la prescripción. -. - El Código Civil ecuatoriano en el artículo 2392, establece: “Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción”. (Corporación de Estudios y Publicaciones, 2014, pág. 827). Al hablar de la prescripción en este caso de contratos civiles por lo general es de 5 años desde la suscripción de mencionado contrato, es decir la obligación desaparece.

El contrato de promesa de compraventa, es una figura jurídica que no se encuentra bien regulada, debido a la mala definición y aplicación de dicha herramienta jurídica por parte de los profesionales del derecho, este tipo de convenio se lo emplea cuando cualquiera de las partes ya sea promitente comprador o a su vez promitente vendedor no realizan la compraventa definitiva, se da muy a menudo por la falta de algún suceso o de alguna obligación que en ese instante no lo pueden efectuar cualquiera de las partes; esta figura jurídica se caracteriza por ser un primer acuerdo o pre contrato en cual ambas partes se comprometen a respetar y celebrar la compraventa definitiva acatando todas las circunstancias y cláusulas ya establecidas dentro del mismo.

El contrato de promesa de compraventa posee una utilidad indiscutible debido que dentro del mismo ya existe un pacto entre las partes, el promitente

comprador en entregar dinero y el promitente vendedor en transferir la cosa posteriormente de cierto tiempo y al cumplirse una serie de circunstancias que se desprenden de este contrato; teniendo en cuenta que al hablar de un contrato se refiere a que es ley para las partes.

Se debe recalcar que en la actualidad existe normativa vigente pero que posee ciertos vacíos jurídicos ya su vez algunas contradicciones; y de igual manera al no existir doctrina necesaria y peor aún jurisprudencia basada en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP), concerniente a este instrumento jurídico, y en tal sentido por parte de los profesionales del derecho se ha dado y se sigue diversas conceptualizaciones de esta figura jurídica; por tal motivo se ha visto la necesidad de ejecutar un estudio profundo del contrato de promesa de compraventa.

En tal virtud existe un índice elevado por desistimiento del contrato de promesa de compraventa, y si bien es cierto la ley sanciona a cualquiera de las partes en caso del quebrantamiento esta herramienta legal, por tal motivo se debe realizar un estudio para tratar de ver cuáles son las posibles causas por las cuales se da este desistimiento del contrato de promesa de compraventa.

En cuanto a la administración de justicia y sus operadores, no se han señalado acerca de los vacíos legales que tiene esta figura jurídica, en tal razón muchas de las veces aludido contrato y todas las instrucciones concernientes al mismo son incorrectamente utilizadas por lo cual en la gran totalidad de los casos terminan en contradicciones, es por esta razón que la promesa de compraventa es un argumento que genera polémica y controversia. Por otra parte, la compraventa apareció igual que el hombre, en ese entonces se la denominaba trueque, de tal manera que desde ese momento ha venido evolucionando inclusive transformarse en la figura jurídica que regula el Código Civil en la actualidad.

El contrato de compraventa, dentro de la legislación ecuatoriana es una figura jurídica que se la emplea en la cotidianidad, cuando el comprador entrega el dinero y el vendedor transfiere la cosa; recalcando que este instrumento jurídico es de suma importancia ya que transfiere la propiedad de una de las partes hacia la otra respetando el acuerdo ya establecido por las mismas.

Si bien la compraventa no transfiere el dominio del inmueble y por lo tanto no se requiere la inscripción, contienen cláusulas condicionales que deben

cumplirse al instante de que se verifiquen, pero esta situación puede no suceder y la falta de inscripción hace que haya un perjudicado y se inició un problema que puede ser solucionado si la promesa de compraventa se hubiera inscrito hasta que los promitentes compradores y promitentes vendedores resuelvan los motivos por los cuales no se puede celebrar la escritura de compraventa definitiva. Para protección de las partes deben inscribirse las promesas de compraventa con su prohibición de vender a favor de los promitentes compradores.

La seguridad Jurídica es un Principio del Derecho, reconocido por todos los países, basado en la certeza del derecho desde el ámbito de publicidad hasta su aplicación; por lo que se entiende que es tener plena seguridad de que se conoce como prohibido, ordenado o permitido por el poder público. Etimológicamente hablando, la palabra “seguridad” proviene de la palabra latina derivada del adjetivo “de segura” que quiere decir “estar seguros de algo y libres de cuidados”.

En tal virtud, el Estado como exponente del poder público y ente regulador de las relaciones sociales tiene la obligación de generar un ámbito general de seguridad jurídica al ejercer sus poderes con la función electoral, transparencia y control social. La seguridad jurídica es la garantía del individuo por parte del Estado, respecto a sí mismo, sus bienes y sus derechos; y, que en caso de que alguno de estos sea soslayado, el Estado es el encargado de sancionar y reparar el daño ocasionado.

#### **Definición de la seguridad jurídica. –**

La seguridad jurídica se describe a que los individuos de una sociedad tienen certeza o confianza plena de que su persona, su familia, sus haberes y derechos estén protegidos por las diferentes leyes (atribución) y sus autoridades (aplicación), y en caso de que se tenga que llevar a cabo un procedimiento legal, éste sea realizado según lo establecido en el marco de la Ley sin menoscabar ningún derecho del cual sea titular.

La seguridad jurídica no es más que el conocimiento y la certeza que tiene cada individuo sobre qué es la ley, que manda, que prohíbe y que permite; y, sobre cuál es el procedimiento a seguir para el ejercicio de sus derechos o deberes como ciudadano; ya que éstos deben estar establecidos tanto en la Constitución como en las leyes y reglamentos que conforman y regulan el marco legal de un Estado; y, que en el caso de que el titular de algún derecho sea afectado por otro

individuo, el Estado es el responsable de garantizar la reparación integral en esta situación a favor de la víctima y de sancionar conforme corresponde al responsable.

De igual forma, la seguridad jurídica como la certeza de derecho, es decir, la manera en que cada individuo puede prever las normas a aplicar y las consecuencias jurídicas de sus acciones o las que otros ejerzan sobre él como tal o sobre sus bienes o derechos. Por lo que, tiene como finalidad la búsqueda de control, bajo el conocimiento de las personas, la libertad que estas poseen para realizar cada acción; debiendo éstas tomar en cuenta lo que establece la Ley y sus consecuencias.

### **Garantías de Seguridad Jurídica. -**

Hace mención a que es necesario que se establezcan leyes y reglamentos así como ordenanzas de carácter local; pues es imposible que todo se contemple en una única norma como por ejemplo en la Constitución, el Estado debe garantizar de una u otra forma de que cada acción, obligación y mecanismo que tengan como finalidad regular el correcto funcionamiento de los individuos dentro de la sociedad; se encuentre señalado en una normativa, a fin de evitar dejar a alguien en indefensión o incertidumbre; de tal forma que se garanticen derechos y obligaciones de los ciudadanos debiendo tener acceso y conocimiento de los mismos (Principio de Publicidad).

En el diccionario jurídico de Cabanellas define a las garantías constitucionales como: Conjunto de declaraciones, medios y recursos con que los textos constitucionales aseguran a todos los individuos el disfrute y ejercicio de los derechos públicos y privados fundamentales que se reconocen.

En otras palabras, las garantías constitucionales son herramientas legislativas diseñadas para salvaguardar los derechos fundamentales. Tienen una carga valorativa que puede muy bien definir el tipo de sociedad en que rigen. Según Zavala, los principios en que se fundan estas garantías “...*tienen una justificación externa axiológica o valorativa que se proyecta en el Ordenamiento jurídico...*”.

Según el criterio de Badén: “Las garantías constitucionales son todas aquellas instituciones que en forma expresa o implícita están establecidas por la Ley Fundamental para la salvaguarda de los derechos constitucionales y del

sistema constitucional...”. Esta disposición constitucional está en concordancia con el artículo 25 del Código Orgánico de la Función Judicial, cuando este establece: “*Artículo 25. “Principio De Seguridad Jurídica. - Las juezas y jueces tienen la obligación de velar por la constante, uniforme y fiel aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y las leyes y demás normas jurídicas”*. En otras palabras, el principio constitucional de la seguridad jurídica consiste en que los juzgadores brinden certidumbre y confianza a los ciudadanos con respecto a la aplicación correcta de la ley.

### **Ejemplo de Seguridad Jurídica. -**

Como ejemplo respecto a Seguridad Jurídica se puede mencionar que cada Estado tiene su propia normativa que regula a cada uno de sus individuos en relación a las necesidades de su población, sus costumbres, tradiciones, creencias, problemáticas socio políticas y mecanismos de seguridad pública, inclusive; por lo que la seguridad jurídica en cada uno de ellos va a variar según su motivación y circunstancias.

Tal es el caso que los Códigos que regulen Procesos en determinada materia, puede estar redactado o sujeto al marco jurídico general para un territorio en particular o uno en general, siendo variado para cada cantón, provincia o distrito, según corresponda. En caso de que exista uno de carácter general, el Estado debe garantizar que todos conozcan de éste y que se vea la forma en lograr que cada uno de ellos cumpla y apliquen lo que allí se disponga, debiendo establecerse mecanismos de control y levantamiento de información.

### **Implicaciones jurídicas**

En el artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano señala que las promesa de compra ventas no produce efecto cuando se cumplen cuatro requisitos, de Numeral I “Que señala que la promesa sea por escrito; y luego a través de escritura pública, luego de celebrar un contrato solemne, conforme el actual Código” En el numeral 1 con exactitud señal que la promesa se celebra en un documento escrito, para que exista promesa, y no solo un contrato verbal (Código Civil, 2014, pág. 556)”

Nuestra Constitución de la República, promulgada en el año 2008, en su Art. 82 establece el derecho a la seguridad jurídica, expresando que ésta se

fundamente en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, aplicadas por los jueces competentes, por lo que vale decir es la vigencia auténtica de la Ley. Con esta breve definición que los legisladores otorgaron en nuestra Carta Magna a la Seguridad Jurídica, se puede señalar que ésta es la tutela y confianza de que el Estado respetará todos los derechos de sus administrados, el derecho a la libertad, a la propiedad privada, a la libertad de expresión, al debido proceso, entre otros, precisamente por la existencia de una norma pública previa que impone, permite o prohíbe, y a la cual no únicamente debe adecuar su acción el poder público, sino que además debe inflexiblemente aplicarla.

### **Principio de legalidad y orden jerárquico de las normas.**

El respeto al principio de legalidad; y, el orden jerárquico de aplicación de las normas, constituye fundamento de la seguridad jurídica. Respecto al Principio de Legalidad se puede entender que se debe a los actos del poder público emitidos en los términos exactos que la ley autoriza o le faculta ya que la potestad administrativa no puede ir más allá de lo previsto en la Ley. En cuanto al orden jerárquico de aplicación de las normas, se refiere a que esa misma autoridad pública en la expedición de sus actos, está limitada a aplicar primero la Constitución.

### **La seguridad jurídica desde el ámbito notarial y registral**

Para Pérez Fernández del Castillo en su obra “Derecho Notarial”, el notario debe de proporcionar seguridad jurídica (formal) 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.

En tal virtud, el Jurista Herrera Cavero considera que: *“Las Notarías Públicas son institutos autónomos creadas por el Estado. El notario es el encargado de velar por la seguridad jurídica privada en materia negocial. En la obtención de esta certeza, se actúa en el tráfico de bienes y derechos, con el aporte insustituible en el control de legalidad de los documentos necesarios para tal fin...”*. La intrusión del notario para proporcionar seguridad jurídica puede concebirse en dos aspectos, de los cuales deriva la eficacia de la escritura pública:

- Producción del acto o negocio jurídico (seguridad jurídica sustancial)
- Elaboración del documento que lo contiene (seguridad jurídica formal).



Los servicios notariales otorgan seguridad jurídica a través del ejercicio de principios que guían los actos testimoniales, de legalidad, de consentimiento, de protocolo y de fe pública, consagrando el ejercicio del Estado de Derecho contemplado en la Constitución de la República Art. 82 señal que el derecho a la seguridad jurídica se establece por el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas claras aplicadas por la autoridad”. Al indicar que las normas jurídicas son aplicadas por la autoridad competente, cabe señalar que la actividad del notario se efectúa en nombre del Estado a través de particulares.

### **Contrato de promesa en el derecho comparado en Colombia, España y Chile**

#### **Derecho comparado Colombia**

Se lo considera como un instrumento legal donde se ejecuta la formalización en la compra de un bien inmueble, dentro del código civil de Colombia la definición es que es una transacción de compra y venta ejecutada a través de un contrato que según la parte se obliga a dar un bien inmueble a otra persona, con dinero en efectivo, donde la una procede a la venta y la otra persona procede a la compra, y donde el valor en dinero que el comprador entrega por el bien inmueble vendido se llama precio (Codigo Civil Art. 1849, 2020).

La promesa de compra y venta dentro de los lineamientos de la judicatura colombiana se establece a través de un formato físico, donde se describe todo lo relacionado al inmueble y se ubica los datos de la persona que compra y del dueño del inmueble. El perfil colombiano en la legislación establece un contrato de compra y venta donde se detalla una póliza de garantía, donde se asegura el cumplimiento de la promesa de compraventa, esto permite reglas claras al momento de hacer efectiva la transacción.

Las características de la promesa de compra y venta están acorde a la firma de un contrato que puede ser bilateral donde interviene el comprador y el vendedor, también puede tener características de oneroso, es decir representa a prestaciones y cargas económicas para ambas partes involucradas dentro del contrato, tiene característica formal en el momento que éste es realizado en un documento, es traslativo de dominio cuando ya se refleja la transferencia del bien inmueble.

En la emisión de un contrato de compraventa en la República de Colombia se establece con una figura legal que puesta a en escritura pública con el fin de

que éstas se justifique los linderos y el tipo de infraestructura, que se registran en el ámbito notarial dando seguridad y el dominio del inmueble.

Para la legalización total del contrato de compra y venta se debe establecer el bien inmueble como parte de la negociación, se mide la capacidad de las partes tanto del vendedor como el comprador y su disponibilidad ejecución del contrato. También se considera la voluntad de las partes de cumplir la obligación acordada antes de entregar el inmueble y por último se pauta el precio en dinero efectivo. Ejemplo de contrato de compra y venta en Colombia

El suscrito Carlos García Mendoza domiciliado en la ciudadela alborada, mayor de edad con número de cédula número 09 111 46 258, de la ciudad de Guayaquil de estado civil soltero, que actúa a nombre propio y que se le denomina vendedor, por una parte, también comparece la señora María Bell Zambrano, con cédula de identidad 09843 22 25 7, de estado civil soltera y que a nombre propio se la denomina compradora. Se procede a convenir la presente promesa de compraventa para los fines legales aplicables considerándola siempre causas:

Primero. Objeto de vendedor, se compromete a transferir el título de un inmueble a la prominente compradora, a la vez del derecho a la propiedad y a la posesión considerando el siguiente bien inmueble:

El apartamento comercial, ubicado en el sector de la alborada Mz. J solar 14, mantiene planos de ubicación con el número 506, posee 1 a de construcción aproximada de 48 m de largo y 38 m de ancho. El apartamento cuenta con comedor, dos habitaciones, dos baños, cocina, linderos del patio.

Al inmueble le corresponde el registro o catastro 2014 78 54 20, los linderos descritos están relacionada con la escritura pública número 60 14 80 65 del 4 de mayo de 2001 en la notaría 25 de la ciudad Guayaquil donde estará con promesa de compraventa que incluye las mejoras presentes y futuras.

Segundo: título adquisición, todo aquello inmueble se comprometió en la venta son propiedad del vendedor quien la adquirió a la constructora Ceballos. Con fecha 24 de abril de 1999 en la notaría número 25 en la ciudad Guayaquil.

Tercero; el precio del bien inmueble en negociación suma los 60.000 \$ donde la prominente compradora está obligada a pagar de la siguiente manera 25.000 \$ al inicio, y al momento de la firma la promesa de compraventa con fecha 30 octubre del 2021 la diferencia del valor adeudado, el valor estipulado por la

compradora para con el vendedor será depositado en la cuenta de ahorro del banco del pacífico número 28 44, en el momento de firmar la escritura del contrato de compra y venta.

Cuarto: las escrituras serán firmada por ambas partes con fecha del 18 de enero de 2021 en la notaría cuarta de la ciudad Guayaquil, donde el vendedor se compromete a cancelar todos los impuestos y documentación proveniente de la escritura pública en el contrato de compraventa, e incluso cualquier tipo de impuesto tributario que esté obligado a cancelar al momento de expedir el contrato.

Quinto. La entrega de vendedor real del inmueble acorde a contrato realizado por la compradora se lo realizará el 16 de enero de 2021 fecha en que ambos procederán a acudir a la notaría para firmar el contrato de compraventa.

Sexto. Al momento de firmar la escritura pública relacionada a la comercialización del inmueble, el contrato de compra y venta, el vendedor hace entrega la compradora de todo lo certificado concerniente al inmueble al igual que impuesto y libertad del mismo con fecha 16 de enero de 2020, se apunta además la copia de escritura pública.

Séptimo. Los gastos del proceso notarial serán pagados por el vendedor en un 50% y por la compradora en otro 50% de esa manera la compraventa se establece los datos de escritura pública.

Octavo. Servicios públicos que se realizan en el compromiso de la venta donde estipula el derecho de pago directo los servicios públicos de alcantarillado, luz, agua y línea telefónica concerniente al número 28 4245.

Novena. La cantidad pactada en la negociación, el vendedor declararía haber recibido de manera acertada en efectivo de la compradora todo el valor concerniente al precio del inmueble al momento de otorgarse la escritura pública

Decima. La cláusula penal de las partes intervinientes se da por el incumplimiento del valor entregado antes de la negociación final, por lo tanto, este debe ser entregado y destituido en el término los cinco días hábiles, y si el incumplimiento por parte la persona que ejecuta la venta este deberá de entregar el valor con la respectiva sanción como parte de pago debido a que no cumplió con la fecha pactada.

Firma vendedor

Firma comprador.

El derecho comparado en Colombia, establece el contrato de compraventa, en un documento jurídico por la cual se formaliza la comercialización de un bien inmueble, por lo tanto, hay que familiarizarse con la característica, modelo, tipología de un agente que solucione cualquier expectativa de negociación.

### **Derecho comparado España**

La promesa de compra y venta o precontrato de un inmueble, se lo considero un documento preliminar regulado por el artículo 1451, donde establece el compromiso de comprar o vender habiendo varios esquemas y precio, donde el contratante puede reclamar el cumplimiento del presente contrato, al momento de que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta tanto para el vendedor como para el comprador, donde aparecen obligaciones vertidas en el presente contrato (Codigo Civil Art. 1451, 2020).

En un compromiso directo o en la judicatura española, se lo realiza porque las partes en el momento no pueden realizar la negociación, por lo tanto, de un compromiso futuro para adquirir la obligación a través de un contrato en virtud judicial obligación al, que faculta a realizar cualquier tipo reclamo en el momento que hay un incumplimiento por una de las partes.

La promesa de compra y venta en la legislación española en un contrato de compromiso que según este artículo 1451 del código civil ponen descripción que ambas partes llegaron un acuerdo de negociación en múltiples acciones y en el precio, la adquisición de un compromiso recíproco entre el vendedor y el comprador dentro de un tiempo determinado según el contrato.

La promesa de compraventa también dentro de los lineamientos civiles en la jurisdicción española se involucra todas las anotaciones propias y bilaterales tanto para la venta como para compra, esto da como referencia a que ambas partes llegaron a un mutuo acuerdo dentro de un tiempo específico. La doctrina jurídica planteada dentro de la promesa de compra y venta engloban conceptos relacionado con la promesa de venta y la promesa de compra venta definitiva.

Dentro de la jurisdicción española la promesa de venta no refleja un título que condiciones una negociación de un inmueble, a diferencia del contrato de compra venta, no genera ningún tipo de riesgo para el comprador, por otro lado, la exigibilidad de la promesa tiene un tiempo de duración en que ambas partes están

involucradas y a la vez los tribunales o notaría de turno (Codigo Civil Art. 1964, 2020).

Entre los principales requisitos para acceder a un contrato de promesa de compra venta en la legislación española, se debe formalizar por escrito toda la característica del inmueble, para posteriormente acercarse a una notaría a darle validez legal y jurídica al documento, donde tanto el vendedor como el comprador deben de recabar toda la información para la realización del contrato de compraventa proyectado. Es recomendable los datos del inmueble, fijar el precio y la forma de negociación o pago, además del plazo para celebrar el contrato de compra venta y definir cuándo va hacer la entrega del bien inmueble, estos documentos serán firmados por el comprador y vendedor, respectivamente, e incluso se redime una póliza de seguro que garantice la promesa de compra y venta y el dinero a percibir, también se ubica la presencia de un árbitro o mediador que trate lo posible de cubrir cualquier inconveniente suscitado. Ejemplo de una sentencia en el derecho comparado de España.

Al no cumplir una promesa de compra venta, se detalla por sentencia de sala de lo civil el incumplimiento bilateral de una promesa de compra y venta de una finca, donde las partes llegaron a un acuerdo de realizar la escritura de venta estaba supeditada a que la agrupación de todas las fincas y luego la segregación de la misma, el vendedor no lo había cumplido, por lo tanto la autoridad civil mantiene un plazo para solucionar el inconveniente caso contrario debe al efecto resolutorio de que ambas partes están libres del compromiso, por lo que el vendedor deberá de promover la devolución inmediata del dinero percibido mala sanciones correspondientes ley por el incumplimiento de la promesa de compra venta (Sentencia TS, 2003).

### **Derecho comparado Chile**

En la legislación chilena el contrato de compra venta de una propiedad se lo mide a través del tiempo durante algunos meses previa firma de las partes, aquí se involucra también los bienes usados que a pesar de que el ser más fácil su transacción tienen un tiempo estimado de tres a cuatro meses promedio para solucionar el contrato de compraventa, normalmente la diferencia que tiene la legislación el tiempo del contrato de compra y venta se refiere en que los

períodos para su concesión son largos, esto ocasiona una serie de eventos que pueden presentarse dentro de la obligación.

Entre los principales inconvenientes presentado normalmente en la jurisdicción chilena, es que suelen existir constructoras que tienen problemas con los permisos, esto impiden que la propiedad puede entregarse en una negociación, también se involucra mucho los problemas de financiamiento que suelen tener las constructoras por lo que normalmente se dejan paralizada las obras. También suele presentarse inconveniente de que la estructura o el diseño del inmueble no permita una seguridad en la construcción.

También la legislación se ubica aquella compra de viviendas usadas, donde también por la fecha extensa existe serie inconveniente o riesgo en los contrato o promesa de compra y venta, entre los principales es la que el vendedor se arrepiente y decide venderle a otra persona, también el comprador se arrepiente y buscó una nueva opción más económica, dentro de la parte el comprador no le dieron el financiamiento por lo que la compra la propiedad nunca se dio, de igual manera el vendedor no tiene la documentación en regla para proceder a la venta legal del inmueble.

El derecho comparado de Chile establece que el contrato de compra y venta en un instrumento que permite resguardar cualquier tipo de riesgo que se presente por parte del vendedor y el comprador en una operación inmobiliaria donde se involucra esfuerzo, tiempo y una cantidad de dinero elevada. El momento que se procede a firmar una promesa de compraventa hay que tener en consideración la escritura privada o pública, donde el vendedor que es propietario del inmueble se obliga a vender, caso contrario tocará ubicar una multa por el incumplimiento de su promesa, la judicatura también exige que si la promesa de compra venta en hecho por un extranjero este debe poseer un mandato judicial del domicilio donde habita. En el caso de que existe una propiedad nueva y se realiza el contrato de compraventa, el comprador el encargado de pagar los costos, tiene una propiedad usada los costos de notaría se dividen entre el vendedor y el comprador.

Una promesa de compraventa debe tener regulaciones supeditadas del código civil, esta se ve realizar por escrito a un plazo determinado, el documento realizarse debe ser preciso legible y claro además de especificar aquellas fuentes

de origen y fecha, además debe señalar los nombre e identificación tanto del comprador como del vendedor, se suma a ello la identificación de la propiedad al igual que todos los argumentos específico relacionado con bodega, estacionamiento, baños, entre otros (Dante, 2019).

Al igual que en otros países todo contrato de compra venta debe tener la forma de pago, y si la financiación se le realiza a través de un crédito hipotecario, con cuotas, o porcentajes tratados en un crédito. Dentro de la jurisdicción se establece que todo contrato de compra venta en el momento que existe incumplimiento de un compromiso, se fijan multas a la parte que incumple y que este debe de pagar a favor de la otra parte.

Entre las principales condiciones dentro de un contrato de compra venta en Chile las condiciones de la propiedad entre el comprador y vendedor debe tener validez al momento que se presentan los títulos en regla y agotado a la judicatura, no debe existir gravámenes, ni hipotecas, además el vendedor en el encargado de levantar todo tipo de gravamen, provisiones o hipotecas, para registrada a nombre del comprador dicho inmueble. Los antecedentes municipales tienen que estar al día y coordinar los permisos de construcción que posee el inmueble, el precio de venta debe ajustarse a la transacción comercial en el mercado, y además establece la opción de otorgamiento de crédito para el comprador del inmueble.

### **Metodología**

La metodología se realiza desde un enfoque con tendencia cualitativa, porque se establecen la descripción de fenómenos jurídicos que tienen relación con las implicaciones jurídicas de la promesa de compraventa de inmuebles. La investigación conceptualiza y define los elementos jurídicos respecto al contrato, donde el objetivo es el análisis doctrinal y la viabilidad jurídica para el implemento de una propuesta de ley, para precautelar a la promesa de compra venta de inmuebles como contrato inscribible. Para Sampieri (2006) la investigación cualitativa es:

*“Un proceso inductivo que recopila la información y establece una relación profesional con base a la expectativa y experticia de los expertos tomados en consideración como un instrumento de medición. Las herramientas utilizadas son las entrevistas para la conceptualización de la información, la conclusión aplicada del enfoque cualitativo permite mayor*

*idea de los hechos o problemas presentados, vertidas en la investigación”*  
(p. 37).

El proyecto de investigación posee tres ejes de análisis, que es la construcción de un marco referencial teórico que se basa en la conceptualización y definición, donde se mide las incidencias jurídicas de la inscripción de los contratos de promesa de compraventa, siendo el registrador de la propiedad su protagonista y el notario, responsable de escriturar dichos contratos como principal actor de reparto la segunda la descripción de la legislación y mediante la entrevista expertos en el tema; para condesar una propuesta normativa referente a los contratos en materia de negociación a fin de que la gestión jurídica en los contratos de compraventa sea una garantía su inscripción.

### **Alcance de la investigación.**

La experticia del autor en temas de contratos de compraventa; promesas de compraventa y los conocimientos en el tema forja un estudio científico con el uso de un método exploratorio y descriptivo.

El método exploratorio busca la información pertinente en temas jurídicos, describe mediante las entrevistas a expertos criterios para las garantías reales de un contrato inscribible. Se plantea un estudio basado en el derecho comparado en otras legislaciones, donde se analiza los temas pilotos realizado para sugerir una ley reformativa con apego a las negociaciones de compraventa.

El método descriptivo, establece el requisito de que el contrato de promesa de compraventa este dentro de los contratos inscribibles por ley en donde se constata la normativa para caracterizar los temas de la praxis registral y entrevistas, sumando a ellos análisis de legislación nacional e internacional, desde la normativa ecuatoriana.

### **Categorías, Dimensiones, Instrumentos y Unidades de Análisis.**

La categoría se refiere al análisis del derecho notarial y registral, su dimensión se encuentra en las competencias notariales y de los registros de la propiedad. El análisis instrumental documental será la Constitución de la República del Ecuador; Ley de Registro, Código Civil, Ley Notarial y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en el derecho comparado la unidad de análisis es la legislación de Colombia, Chile y España y



las entrevistas realizadas a 3 expertos del tema (1 notarios, 1 registradores y 1 ex registrador)

Tabla 1. Métodos Empíricos

Categorías	Dimensiones	Instrumentos	Unidades de análisis
Promesa de compraventa de bienes inmuebles	Competencias de registradores y notarios dentro del proceso de elaboración e inscripción de las mismas	Análisis normativo  Derecho comparado  Entrevista a Experto en temas	Constitución de la República del Ecuador artículos 18 numeral 2; 66 numeral 25; 265. Código Civil artículo 1570 Ley de Registro artículo 25. Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos artículos 1, 2, 3 Ley Notarial artículo 18, numeral 1  Legislación de Colombia Legislación de España Legislación de Chile  Tres (3) expertos en el tema

Elaborado por el autor

### **Criterios éticos de la investigación.**

La investigación es de un criterio ético donde los expertos entrevistados tienen los conocimientos empíricos en lo que al manejo adecuado de contrato promesa de compraventa de bienes inmuebles y a proceso de inscripción documental en el Registro de la Propiedad. La investigación cualitativa describe cada unidad de análisis con hechos sostenido de nivel jurídico y éticos en la

recolección de información. Los objetivos permitirían un enfoque ético en las fuentes que se utilicen, en el análisis normativo y comparativo.

## **Resultados**

El análisis documental, normativo, de legislación comparada y las entrevistas serán la base para entender la necesidad en la legislación ecuatoriana de una reforma a la Ley de Registro y Código Civil comparándola con otras legislaciones.

### **Análisis documental.**

A continuación, un breve análisis de los diferentes artículos de la normativa que tiene relación con el objeto de la investigación.

*Constitución de la República del Ecuador, Artículo 18 numeral 2; artículo 66 numeral 25 y artículo 265*

Art. 18.- Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a:

2. Acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas. No existirá reserva de información excepto en los casos expresamente establecidos en la ley. En caso de violación a los derechos humanos, ninguna entidad pública negará la información. (Constitución de la República, 2008).

La Constitución de la República en su artículo 18 numeral 2 dispone el derecho individual o colectivo que tienen las personas para acceder de manera libre a toda la información generada en las entidades públicas privadas que manejen fondos públicos o que simplemente realicen gestión pública, sin reserva alguna, salvo las reservas establecidas por sigilo en la Ley

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

Numeral 25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características. (Constitución de la República, 2008)

La Constitución de la República en su artículo 66 numeral 25 establece que el estado reconoce y garantiza a las personas el derecho de acceder a bienes,

servicios públicos y privados de calidad los que deben ser eficientes, con un buen trato por parte de las personas que dan el servicio; dentro de estos servicios se encuentra la información que debe ser recibida de manera adecuada, debe ser veraz, tanto en su contenido como en sus características.

Art. 265.- El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades.  
(Constitución de la República, 2008)

La Constitución de la República en su artículo 265 establece que el Registro de la Propiedad será administrado por el Estado y las municipalidades de manera concurrente.

*Código Civil, Artículo 1570*

Art. 1570.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código;
2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces;
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,
4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

El artículo 1570 del Código Civil se señala de manera taxativa los requisitos que debe tener la promesa de compraventa para producir obligaciones.

*Ley de Registro, Artículo 25*, Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a. Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b. Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;

- c. Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- d. Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
- e. Los testamentos;
- f. Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
- g. Las diligencias de remate de bienes raíces;
- h. Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- i. Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
- j. El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 (1903) del Código Civil;
- k. El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado. La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado.

Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,

Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley. El artículo 25 de la Ley de Registro se encuentran enumerados de manera taxativa los actos y contratos sujetos de inscripción, es aquí donde se debe incluir un numeral que contenga a los contratos de promesa de compra venta de bienes inmuebles.

*Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, artículos 1, 2 y 13*

Art. 1.- Finalidad y Objeto. - La presente ley crea y regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros. El objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

El artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, define la finalidad; objeto y alcance de la Ley que posibilita la creación, regulación de bases de datos o registros de entidades públicas o privadas; además se la promulgó para garantizar seguridad jurídica en la organización, sistematización e interconexión de datos con manejo de eficacia, eficiencia.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ley rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, sobre las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio y para las usuarias o usuarios de los registros públicos.

El artículo 2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, señala que la Ley rige para instituciones públicas o privadas que actualmente o en el futuro administren bases de datos públicos.

Art. 13.- De los registros de datos públicos. - Son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de naves y aeronaves, patentes, de propiedad intelectual, registros de datos crediticios y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de la República y las leyes vigentes.

Los Registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa en los términos de la presente ley, y sujetos al control, auditoría y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determine en el Reglamento que expida la Dirección Nacional.

(Reformado por la Disposición Reformativa Segunda de la Ley s/n, R.O. 843-2S, 3-XII-2012).-

El artículo 13 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, señala que son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, el Vehicular, los registros de naves, aeronaves, patentes, propiedad intelectual, crediticos y otros que se determinen como tales por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Además, define a los registros.

*Ley Notarial Artículo 18, numeral 1*

1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo. (Reformado por el núm. 1 de la Disposición Reformativa Décimo Quinta del Código Orgánico General de Procesos, R.O. 506-S, 22-V-2015; y, por el núm. 11 del Art. Único de la Ley s/n, R.O. 913-6S, 30-XII-2016). El artículo 18 de la Ley Notarial en su numeral 1 se señalan como uno de los deberes notariales la autorización de actos y contratos a que fueren llamados mediante petitorio y redactar las correspondientes escrituras.

**Discusión.**

Analizada la normativa vigente en países como Colombia, España y Chile, se procede al análisis de la argumentación jurídica aplicada en el actual tema de investigación, donde las entrevistas a un notario, un registrador de la propiedad y un ex registrador de la propiedad, que dan su criterio sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles. Los tres expertos manifestaron a través de sus respuestas favorables con respecto a la inscripción de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, los expertos entrevistados son: Dr. Xavier Villalva Martínez. Notario 6 del cantón Esmeraldas; Ab Santiago Enrique Erazo Vega, Registrador de la Propiedad del cantón Paquisha; y, Ab Johnny Mora, ex Registrador del cantón Colimes; a continuación, sus respuestas:

- Dr. Xavier Villalva Martínez.

1.- ¿Cuál es la importancia del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles dentro del mercado inmobiliario?

La prioridad es garantizar el cumplimiento de la obligación principal que es el contrato de compraventa en el futuro.

2.- ¿Cuál es su criterio sobre la posibilidad de incluir a las promesas de compraventa como un contrato inscribible en el Registro de la Propiedad?

Los contratos de promesas de compra venta de inmuebles en la actualidad pueden inscribirse en los Registros de la Propiedad, los cuales sirven como aviso para futuros compradores de dicho bien inmueble, en el sentido de que se encuentra ya comprometida la propiedad del inmueble.

Por esta razón es que el contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento de las partes, y no precisamente por la entrega de la cosa, algo que el Notario Público no tiene la certeza de que exista tal entrega. Lo que debe anotarse es que el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta, para de esta forma dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las cláusulas de la promesa de compra venta del bien inmueble. -

3.- ¿Cuáles considera son las razones por las cuales en el Ecuador es necesario que se inscriban las promesas de compraventa de bienes inmuebles?

La fundamental razón, sería para evitar que se trate de evadir la obligación, por lo tanto, en incumplimiento de una promesa de compraventa, si se ha pactado una cláusula penal o de incumplimiento esta se debe pagar. Si además se acordó el pago de indemnizaciones se deben pagar, pago que naturalmente debe hacer quien haya incumplido.

4.- ¿Si el contrato de promesa de compraventa se inscribe en que folio hacerlo?

En lo que se refiere al Notario en el libro de PROTOCOLO

En lo que se refiere al Registro de la Propiedad en el Registro VARIOS, folio PERSONAL.

○ Ab Johnny Mora

1.- ¿Cuál es la importancia del contrato de Promesa de Compraventa de bienes inmuebles dentro del mercado inmobiliario?

La importancia del contrato de Promesa de Compraventa se debe a que dentro de las utilidades que tiene consta:

- Asegurar el precio y características de la propiedad.

- Reservar la propiedad.
- Verificar que el inmueble y su vendedor cumplan con los requisitos legales.

2.- ¿Cuál es su criterio sobre la posibilidad de incluir a las Promesas de Compraventa como un contrato inscribible en el Registro de la Propiedad?

Por seguridad jurídica se deben inscribir las promesas de compraventa, a fin de evitar en lo posterior perjuicios al comprador; así como también para que terceros interesados puedan conocer las condiciones en que se encuentra el inmueble y las obligaciones contraídas por sus propietarios.

3.- ¿Cuáles considera son las razones por las cuales en el Ecuador es necesario que se inscriban las promesas de compraventa de bienes inmuebles?

- Exigir el cumplimiento de la obligación contraída (Promesa de Compraventa).
- Exigir la indemnización o reclamar la garantía.

4.- ¿Si el contrato de promesa de compraventa se inscribe en que folio hacérselo?

En el folio real o de matrícula inmobiliaria.

- Ab Santiago Enrique Erazo Vega

1.- ¿Cuál es la importancia del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles dentro del mercado inmobiliario?

La importancia del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles nos da garantía jurídica en los ámbitos como son:

- Garantizar el precio y características de la propiedad.
- Sacar la propiedad del mercado o reservarla.
- Dar tiempo de verificar que los requisitos y legalidad de la propiedad
- Dar tiempo al comprador para realizar un préstamo hipotecario.

2.- ¿Cuál es su criterio sobre la posibilidad de incluir a las promesas de compraventa como un contrato inscribible en el Registro de la Propiedad?

Dentro de mi punto de vista, la promesa de Compraventa debe ser acto consolidado con la inscripción en el Registro de la Propiedad, para garantizar la seguridad Jurídica de las partes, por intermedio de fe pública del Registrador de la Propiedad.



3.- ¿Cuáles considera son las razones por las cuales en el Ecuador es necesario que se inscriban las promesas de compraventa de bienes inmuebles? La razón por la cual considero que se inscriban las promesas de compraventa de bienes inmuebles, es porque se garantizaría la consolidación del acto mediante el Registro de la Propiedad, dando la relevancia necesaria al acto y mayor seguridad Jurídica.

4.- ¿Si el contrato de promesa de compraventa se inscribe en que folio hacérselo?

Para la inscripción de las promesas de Compraventa, considero crea un nuevo libro de folio, considerado como Promesas de Compraventa, asignando nuevos Tomo y Partida, integrándolo al Repertorio de Inscripciones del Registro de la Propiedad.

#### **Propuesta de reforma jurídica**

Del análisis realizado de la normativa relacionada con los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, de la elaboración de la escritura de promesa de compraventa y de la no obligación del registro de la misma en los registros de la propiedad, es necesario inferir una propuesta de reforma a la Ley de Registro y establecer un procedimiento de inscripción con la creación de un Registro Preventivo e Informativo de promesas de compraventa mediante la expedición de ordenanzas en cada uno de los cantones de la propiedad, con el objeto de incorporar a los contratos de compraventa de bienes inmuebles como contratos inscribibles, ya que se ha justificado la necesidad de hacerlo, de acuerdo al aspecto legal de información así como de la legislación comparada.

Los lineamientos de la reforma a la Ley de Registro, y establecer un procedimiento de inscripción con la creación de un Registro Preventivo e Informativo de promesas de compraventa mediante la expedición de la ordenanza correspondiente en cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados son los siguientes:

REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

*EL PLENO*

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República dispone que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, de allí que la obligación del Estado es la protección y tutela de los derechos hacia todas las personas sin ningún tipo de discriminación;

Que, el artículo 18 en su numeral segundo establece que es derecho de todas las personas el acceso a la información generada en instituciones públicas, o privadas que manejen fondos públicos o realicen funciones públicas. Además del derecho de acceso universal a las tecnologías de la información y comunicación;

Que, el artículo 66, numeral 25 de la Constitución establece el derecho de las personas a acceder a servicios públicos de calidad para lo cual se requiere una debida estructuración institucional, que garantice los derechos de las personas y contribuya a brindar servicios de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato;

Que, el artículo 85, numeral primero de la Constitución establece que las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientará a hacer efectivo el buen vivir;

Que, la Constitución del Ecuador, en su artículo 265 establece que el sistema público del registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre la Función Ejecutiva y las municipalidades;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, establece la creación y regulación del sistema de registro de datos públicos y su acceso;

Que, el artículo 1 párrafo segundo *ibídem*, establece que su objeto es garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y la eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, señala que la misma rige para las instituciones del sector público y privado que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos;

Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece la obligatoriedad de determinar los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados;

Que, en el artículo 3 párrafo segundo ibídem señala que los registros son dependencias públicas, desconcentrados, con autonomía registral y administrativa sujetos al control de la Dirección Nacional de Datos Públicos en lo relativo al cumplimiento de políticas, resoluciones y disposiciones para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública, conforme se determina con el reglamento que expida la Dirección Nacional.

Que, el artículo 5 ibídem dispone que el estado ponga en conocimiento de los ciudadanos la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes, la celebración de actos entre los mismos, con la finalidad de que los interesados y terceros conozcan dicha existencia y los impugnen en caso de afectar sus derechos;

Que, el artículo 13 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que son registros de datos públicos: el Registro Civil, de la Propiedad, Mercantil, Societario, Vehicular, de Naves y Aeronaves, patentes, de Propiedad Intelectual, Registros de Datos Crediticios, y los que en la actualidad o en el futuro determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos;

Que, es necesario de acuerdo a los principios de publicidad y seguridad jurídica establecer un registro preventivo e informativo de promesas de compraventa;

Que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados son los competentes para elaborar la normativa para establecer el procedimiento del registro de promesas de compraventa;

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales expide la presente

Ley Reformatoria a la Ley de Registro, al Código Civil para incorporar los contratos de promesa de compraventa como inscribibles en el registro de la propiedad

Artículo 1.- Agréguese el literal k) al artículo 25 de la Ley de Registro con el siguiente texto:

“la promesa compraventa de bienes inmuebles”

Artículo 2.- Cámbiese el literal k) por l) y el literal l) por m)

Artículo 3.- Refórmese el literal 1 del artículo 1570 del Código Civil de la siguiente manera:

Art. 1570

“1.- Que la promesa conste por escritura pública y esté debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.”

Disposición transitoria. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el término de 90 días y dentro del ámbito de sus competencias establecerán el procedimiento y requisitos de inscripción.

Disposición Final. - Esta Ley reformativa entrará en vigencia desde su promulgación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha,

f) Presidente f) Secretario

## **Conclusiones**

El Ecuador debe poseer una viabilidad jurídica que permita el manejo adecuado de las obligaciones y compromisos que demandan la promesa de compra venta de un inmueble, para justificar las inversiones realizada y a la vez justificar el tiempo de la negociación, por lo tanto, es imprescindible que se cree un argumento legal que permita respetar el precio y los plazos establecidos en la negociación.

El contrato o promesa de compra y venta debe de ser inscribibles, es decir, debe de ser de dominio público para que toda persona que desee participar conozca a que ya existe una negociación previa manifestada en un documento que prevé cualquier acción de incumplimiento por ambas partes.

El derecho registral tiene implicaciones jurídicas en virtud de los principios de publicidad y seguridad jurídica con respecto a los actos y contratos que son susceptibles de registro, los registros de la propiedad como órganos dependientes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados toman gran importancia con respecto de las obligaciones que surgen para las partes contratantes y para terceros luego de inscritos y publicitados los contratos que en virtud de la norma deben inscribirse sea para que se perfeccionen los mismos o simplemente se publiciten para conocimiento de terceros.

Doctrinariamente las promesas de compraventa deben de estar enmarcada en un ámbito de confianza, ética y soporte legal para que las transacciones realizadas tengan un mínimo riesgo y máxima efectividad entre las partes contratantes, por lo que la judicatura debe de impulsar una cultura de apego al respeto y viabilidad en la ejecución de un contrato de compra venta. La viabilidad jurídica de implementar en el Ecuador la normativa necesaria para que los contratos de compraventa sean de los contratos inscribibles.

## **Recomendaciones**

Debe de existir la adecuada difusión de las doctrinas emergentes en las promesas de compra venta para ampliar las negociaciones en el mercado de bienes inmuebles, para que exista mayor confianza y un mínimo riesgo en cada una de las transacciones realizadas y evitar con ello conflictos o problemas en la negociación.

Se recomienda dentro del proceso notarial conjugar la inscripción de un contrato de promesa de compra venta con el fin de asegurar la negociación, por la certeza y dureza de las acciones de sanción en caso de incumplimiento.

A la Asamblea Nacional, para que con la experiencia de registradores y notarios obtengan todos los insumos necesarios para lograr realizar la Ley Reformatoria tanto a la Ley de Registro como al Código Civil para implementar el registro preventivo de las escrituras que contienen los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, con lo que se logrará que exista seguridad jurídica contractual en los futuros contratos de compraventa en base al principio de publicidad.

La reforma puede servir para lograr definir y parametrizar los criterios de inscripción y la utilidad del registro de esta clase de contratos y de otros en los que su objeto sea el bien inmueble y no solo cuyo efecto sea la transferencia de dominio.

A los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) para que elaboren la correspondiente ordenanza sobre el procedimiento de inscripción de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles.

## Referencias

- Cabas, Y. (12 de Enero de 2016). El principio de buena fe como fuente de deberes secundarios de conducta en los contratos en Colombia. . *Obtenido de Universidad Católica de Colombia:* , pág.  
<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/6164/1/El%20principio%20de%20buena%20fe%20como%20fuente%20de%20deberes%20secundarios%20de%20conducta%20en%20los%20contratos%20en%20Colombia.pdf>.
- Calderón, F. (2017). *La promesa de compraventa y su eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la unidad judicial civil del cantón riobamba, en el año 2015.* . Obtenido de Universidad Nacional de Chimborazo: : <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/handle/123456789/12345>.
- Castrillón, V. (. (1 de Julio de 2017). La libertad contractual. *Obtenido de Revistas UNAM:* , pág.  
<http://revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/download/60936/53740>.
- Castrillón, V. (2017). La libertad contractual. . *Obtenido de Revistas UNAM:*,  
<http://revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/download/60936/53740>.
- Codigo Civil Art. 1451. (2020). *Definición del contrato de promesa de compraventa.* <https://www.iberley.es/temas/definicion-contrato-promesa-compraventa-64233>.
- Codigo Civil Art. 1849. (2020). *Codigo Civil de Colombia.*  
<https://blog.wasi.co/contrato-de-compraventa-de-inmuebles/>.
- Codigo Civil Art. 1964. (2020). *COnttrato de ventas y compraventa.*  
<https://www.iberley.es/temas/definicion-contrato-promesa-compraventa-64233>.
- Dante, A. (2019). *El contrato de ocmpra VEnta en la juridicion chilena .*  
<https://www.buenainversion.cl/blog/promesa-compraventa/>.
- De los Santos, A. (2015). *Derecho Civil I.* . Tlalnepantla: Red Tercer Milenio.
- Gómez, I. (. (2016). *La seguridad jurídica. El caso de la responsabilidad fiscal en Colombia .* Universidad Externado de Colombia.: Vol. I. Bogotá: .
- Grijalva, M. (2015). Corte nacional de justicia del Ecuador. - *Sala de lo civil y mercantil.* , Obtenido de Corte Nacional de Justicia:

[https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala\\_civil/2015/R%2092-2015-J%20138-2014.pdf](https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2015/R%2092-2015-J%20138-2014.pdf).

López, P. (Diciembre de 2015). El principio de equilibrio contractual en el código civil chileno y su particular importancia como fundamento de algunas instituciones del moderno derecho de las obligaciones en la dogmática nacional. *Redalyc: ht*, pág.

<https://www.redalyc.org/pdf/3708/370843381004.pdf>.

Luna, A. (2017). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del derecho*. Madrid: : Dykinson.

Mejía, C. (1 de Octubre de 2017). EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y SUS EFECTOS JURÍDICOS . *Repositorio Digital Universidad Nacional de Chimborazo*. Obtenido de , págs.

<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/4570/1/UNACH-EC-FCP-DER-2018-0004.pdf>.

Rengifo, Á. (2019). *Dilemas contemporáneos del derecho notarial*. . Bogotá: : Universidad del Rosario.

Rivadeneira, S. (2017). La desnaturalización de la promesa de compraventa de bienes inmuebles y su problemática con la posesión: . *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*.,

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7482/1/T-UCSG-P>.

Sampieri, R. (2006). *Enfoque cualitativo y cuantitativo, según Hernández Sampieri*. <https://portaprodi.wordpress.com/enfoque-cualitativo-y-cuantitativo-segun-hernandez-sampieri/>: Metodología de la investigación. McGraw-Hill. Cuarta edición. 2006. p.3-26.

Schopf, A. (Diciembre de 2018). La buena fe contractual como norma jurídica. . *Scielo*, págs. Obtenido de SciELO:

[https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722018000200109](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722018000200109).

Sentencia TS. ( 2003). *Sala 1ª de lo Civil,, Rec. 664/1998*.

<https://www.iberley.es/temas/definicion-contrato-promesa-compraventa-64233>: de 22 de diciembre de 2003.



Torres, J. (14 de Octubre de 2016). Los Contratos de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles con Cláusula Penal sustentados en el Código Civil Ecuatoriano producen Efectos Jurídicos, en la Administración Zonal Eugenio Espejo en el Periodo 2012-2015. . págs. Obtenido de Universidad Central del Ecuador:  
<http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/7756/1/T-UCE-0013-Ab-367.pdf>.

Urrea, M. (2015). El contrato de la promesa de compra y las arras en la compraventa de bienes inmueble. *Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.Revista del Notariado.*, [http://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2015/11/RDN\\_919\\_pdf.pdf](http://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2015/11/RDN_919_pdf.pdf).

# Apéndice 1

## Validación

### VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR					
Nombre: MARCELO AUGUSTO MARTINEZ LITUMA					
Cédula N°: 1709212136					
Profesión: DR EN JURISPRUDENCIA – MGS.					
Dirección: DE LAS ALCABALAS Oe4-81 y CHARLES DARWIN en la ciudad de QUITO					

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

Comentario:

El tema escogido tiene importancia y utilidad ya que dentro del derecho inmobiliario es necesario tener certeza jurídica con respecto al status de un bien inmueble del cual se va a realizar una compraventa y la existencia de un contrato de promesa de compraventa inscrito serviría de para abonar en lo que respecta el ejercicio del principio y derecho de seguridad jurídica para firmar un contrato de compraventa. Las reformas planteadas resultan practicas sin alegorias y directo al punto de la norma que debe ser añadido o reformado.

Fecha: jueves 24 de febrero 2021



Firmado electrónicamente por  
MARCELO AUGUSTO  
MARTINEZ LITUMA

Firma \_\_\_\_\_

CI: 1709212136

**Apéndice 2**  
**Declaración y autorización**



**Presidencia  
de la República  
del Ecuador**



**Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes**



## **DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN**

Yo, **JIMMY ALBERTO VEGA RUEDA**, con C.C: # **1709766669** autor(a) del trabajo de titulación: *“Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles.”*, Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE 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, 28 de mayo de 2021**

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

**Dr. Jimmy Alberto Vega Rueda**

**C.C: # 1709766669**

### Apéndice 3

#### Ficha de registro de tesis.



## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles.		
<b>AUTOR(ES):</b>	Dr. Jimmy Alberto Vega Rueda		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
<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>	<b>28 de mayo de 2021</b>	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	<b>51</b>
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial; Derecho Civil Bienes		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Promesa / Contrato / Promesa de compraventa/ Inscribible/ Registro/ Seguridad jurídica / Publicidad.		

#### RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):

Entre las competencias de la función notarial está el otorgamiento de escrituras de promesa de compraventa, las mismas que se constituyen en un contrato causal y anterior al contrato de compraventa. Sin embargo, resulta sugerente el hecho de que las promesas de compraventa no se encuentren dentro de los contratos inscribibles por ley, lo que conlleva a que su inscripción sea discrecional además del incumplimiento de las obligaciones derivadas de éstos contratos trae en consecuencia un problema jurídico que ocasiona demandas civiles de indemnización de daños y perjuicios, el cometimiento de posibles delitos, falta de información registral respecto al bien inmueble objeto del contrato de compraventa, contrariando los principios de buena fe, seguridad jurídica y publicidad tanto en sede notarial como registral. Por ésta razón, el objetivo de la investigación es analizar jurídica y doctrinariamente las promesas de compraventa y determinar la viabilidad jurídica de implementar en el Ecuador la normativa necesaria para que los contratos de compraventa sean de los contratos inscribibles. La metodología aplicada en la presente

investigación pasa por un análisis de normativa existente, síntesis de conceptos y definiciones documentales, métodos empíricos en base a la praxis registral, notarial y entrevistas hasta el análisis de la experiencia de otras legislaciones como las de Colombia, Chile y España. Los resultados determinan que en el país es necesario por seguridad jurídica, derecho a la información y seguridad procedimental incluir a los contratos de promesa de compraventa como un contrato inscribible, concluyendo que la Asamblea Nacional realice una reforma a la Ley de Registro; que cada Gobierno Autónomo Descentralizado del país emitan a través de ordenanza un procedimiento para el registro de las

escrituras públicas de promesa de compraventa de bienes inmuebles y que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP coordine y dicte los lineamientos para que el establecimiento del registro preventivo e informativo de promesas de compraventa y compraventas en lo referente a plataformas informáticas sobre estos contratos para incorporar al contrato de promesa de compraventa como un contrato inscribible.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono: 0995621607</b>	<b>E-mail: <a href="mailto:Jimmy.vega.rueda@gmail.com">Jimmy.vega.rueda@gmail.com</a></b>
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry</b>	
	<b>Teléfono: 0991521298</b>	
	<b>E-mail: <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a></b>	

#### 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>	