



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

MAESTRÍA DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TEMA:

El análisis de los efectos de la promesa de compraventa de bien raíz.

AUTORA:

Abg. Andrade Mendoza María Gabriela

**Componente práctico de Examen Complexivo para la obtención del Grado de
Magister en Derecho Notarial y Registral**

Guayaquil - Ecuador

2022



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

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Abg. María Gabriela Andrade Mendoza**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Ab. María José Blum Moarry, Ph.D
Revisora

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs.

Guayaquil, a los 11 días del mes de noviembre del año 2022



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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo Abg. María Gabriela Andrade Mendoza

DECLARO QUE:

El examen complejo, **El análisis de los efectos de la promesa de compraventa de bien raíz** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, a los 11 días del mes de noviembre del año 2022

MARIA GABRIELA
ANDRADE MENDOZA

Firmado digitalmente por MARIA GABRIELA ANDRADE MENDOZA
Número de identificación: 2000-0000000000-0000000000
Fecha: 2022.11.11 10:08:37 -0500

.....
Abg. María Gabriela Andrade Mendoza



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

INFORME DE URKUND

URKUND

Documento: [EXAMEN COMPLEXIVO ANDRADE GABRIELA.docx](#) (D120427074)

Presentado: 2021-11-29 21:31 (-05:00)

Presentado por: mariuixiblum@gmail.com

Recibido: teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com

1% de estas 29 páginas, se componen de texto presente en 2 fuentes.

| Lista de fuentes | Bloques |
|------------------|---|
| | Teresa Nuques Martínez (teresa.nuques) |
| Lista de fuentes | Bloques |
| Categoría | Enlace/nombre de archivo |
| | http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14089/3/T-UCSG-POS-DDNR-2.pdf |
| | https://pubhtml5.com/sxci/jpcb/basic |
| | http://201.159.223.180/bitstream/3317/10955/1/T-UCSG-POS-DNR-45.pdf |
| | http://201.159.223.180/bitstream/3317/16803/1/T-UCSG-POS-DDNR-63.pdf |
| | http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14099/1/T-UCSG-POS-DDNR-12.pdf |
| | http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14102/1/T-UCSG-POS-DDNR-15.pdf |

0 Advertencias. Reiniciar. Compartir

limitación para que podamos brindar este servicio al público. Análisis: Según las declaraciones de los notarios, disponen de todos los recursos para poder celebrar matrimonio; sin embargo, el marco normativo vigente es aquello que lo limita al no otorgársele dicha atribución en alguna ley o reforma.

(Respalda usted una reforma a la Ley Notarial vigente donde, en base a las competencias y atribuciones del notario, se les permita celebrar matrimonios? a) Existe de nuestra parte todo el respaldo para que el Consejo de la Judicatura gestione ante las autoridades de la Dirección Nacional del Registro Civil para que sea cedida esta facultad a los notarios. b) De hecho lo respaldo y sé que otros compañeros notarios también lo hacen, no por nuestro beneficio, sino por las personas quienes desean cumplir con su derecho pero el trámite se torna deficiente en términos de tiempo. c) Existe respaldo y es un tema que se sigue discutiendo, ya existen otros países donde es posible celebrar matrimonios en sede notarial ayudando a la eficiencia de este servicio para el público. d) Si sería conveniente considerando que ya disponemos de atribuciones en relación al derecho de la familia como tramitar divorcios, entre otras dentro de la Ley notarial. e) Totalmente de acuerdo; sin embargo, ya depende de las autoridades el otorgarnos o no esta atribución. Análisis: En su totalidad lo notarios indican respaldar la reforma a la Ley Notarial para que se les permita celebrar matrimonio entre sus atribuciones mencionando incluso que esto contribuiría a la eficiencia en el acceso de un servicio público donde los beneficiados serían los usuarios, en este caso quienes desean contraer matrimonio. Análisis general de los hallazgos cualitativos. Con la aplicación de la entrevista se pudo conocer que existen similitudes entre las posturas de los funcionarios de la Dirección Nacional de Registros Civil, Identificación y Cedulación frente a los cinco notarios. A criterio del primer bloque consultado, la carga de matrimonios varía de acuerdo al cantón, incrementando su necesidad en determinadas áreas en relación a otras. En su mayoría indican que aportaría a la eficiencia de este trámite y un acceso a los usuarios más ajustado a sus preferencias, postura que también defienden los notarios quienes lo ubican como una necesidad y un derecho que tiene la pareja. Por el momento existe concordancia en las limitantes o razones que impiden a los notarios celebrar estos matrimonios, haciendo mención a la inexistencia de un marco normativo donde se le otorgue esta atribución a

Agradecimiento

A la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, por haberme permitido ser parte del programa de Maestría en Derecho Notarial y Registral.

Al director de la Maestría Dr. Ricky Benavides Verdesoto, por la entrega y ser guía en el proceso de la maestría.

A mis compañeros de la maestría, por ser de alguna manera la fuente de superación, ya que han compartido sus experiencias y sabidurías

A mis familiares y amigos por estar siempre motivándome a que siga por el camino de superación

LA AUTORA

Dedicatoria

A Dios por ser el ser supremo que guía constantemente mi camino

A mis padres que día a día están pendientes de mi formación, con su ejemplo y lucha

A mi esposo Abg. Fabricio Cedeño, que siempre está a mi lado brindándome su apoyo incondicional, y darme esa confianza de creer en mí.

A mis hijos Mario Alberto y Anita Gabriela, por su comprensión durante las jornadas de estudio, y por ser la Fuente de inspiración

María Gabriela Andrade Mendoza

Índice

| | |
|--|------|
| Agradecimiento..... | VI |
| Dedicatoria..... | VII |
| Índice | VIII |
| Resumen | IX |
| Abstract..... | X |
| Introducción..... | 1 |
| Objetivos | 3 |
| 1. Desarrollo..... | 4 |
| 1.1. Marco teórico | 4 |
| 1.1. La promesa de compraventa de bien raíz..... | 4 |
| 1.2. Características | 7 |
| 4. Análisis comparativo con otras leyes de la región y que son aporte a la nuestra. | 20 |
| 2. Metodología | 24 |
| 3. Análisis de la Investigación de Campo..... | 29 |
| 4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. | 34 |
| 4. CONCLUSIONES | 35 |
| 5. BIBLIOGRAFÍA | 36 |
| 5. ANEXOS | 37 |

Resumen

El trabajo de investigación titulado, “Análisis de los efectos de la promesa de compraventa de bien raíz”, tiene como finalidad realizar un análisis teórico práctico del Contrato de Promesa de compraventa y poder así identificar los efectos que causa frente a la compraventa o promesa de compraventa de bien raíz, identificar los actos o contratos utilizados en la práctica inmobiliaria para garantizar el cumplimiento de una negociación y los motivos por los que lo realizan los intervinientes. Analizar el contrato de Promesa de Compraventa y sus efectos jurídicos. Establecer las acciones para incentivar al ciudadano a realizar el documento idóneo que cause lo efectos jurídicos deseados en una negociación de inmueble o bien raíz, por cuanto en nuestro país debido al incremento de actividad inmobiliaria en los últimos años las Promesas de Compraventa son muy utilizadas como precontratos, no obstante, no todas la promesas son otorgadas o celebradas conforme lo establece la ley; y no siempre estas promesas sea cual sea el documento celebrado no se hacen efectivas por varias razones, entre estas razones tenemos que el vendedor transfiere el inmueble a una tercera persona que no ha sido con quien lo comprometió para la venta o el comprador no cumplió con las obligaciones económicas hacia el vendedor, lo que con lleva al incumpliendo de un contrato que en muchos casos carece de efectos jurídicos.

Palabras Claves: promesa de venta, efectos jurídicos, bien raíz, precontrato

Abstract

The research work entitled, "Analysis of the effects of the promise of sale of real estate", aims to carry out a practical theoretical analysis of the Promise of Sale Contract and thus be able to identify the effects it causes against the sale or promise of sale of real estate, identify the acts or contracts used in real estate practice to guarantee the fulfillment of a negotiation and the reasons why the interveners carry it out. Analyze the Promise of Sale contract and its legal effects.

Establish the actions to encourage the citizen to carry out the appropriate document that causes the desired legal effects in a property or real estate negotiation, for how much in our country due to the increase in real estate activity in recent years the Promises of Sale are widely used as pre-contracts, however, not all promises are granted or contained as established by law; and not always these promises, regardless of the document held, are not made effective for various reasons, among these reasons we have that the seller exhibited the property to a third person who was not the one with whom he promised it for sale or the buyer did not comply with the economic obligations towards the seller, which leads to the breach of a contract that in many cases lacks legal effects.

Keywords: promise of sale, legal effects, real estate, pre-contract

Introducción

Este trabajo de investigación nace al percatarse la maestrante en sus actividades profesionales diarias y debido al auge inmobiliario del Ecuador el uso continuo de documentos titulados como: Promesa de Compraventa, Compromiso de Venta, Reserva de Compraventa de bienes inmuebles, etc., documentos mediante los cuales las personas se comprometen una parte a entregar dinero, a cambio de que, la otra parte, dentro de un tiempo establecido, transfiera mediante Escritura Pública de Compraventa a favor de la primera, inmuebles tales como: casas, terrenos, departamentos.

Documentos o contratos que en su mayoría son Notariados, es decir que las partes acuden a una Notaria a firmar el documento sin conocer si está correctamente instrumentado y cuáles son los efectos del mismo, tomando únicamente en cuenta el valor cancelado en la Notaria, desconociendo por completo si el documento va causar los efectos jurídicos, derechos y obligaciones deseados; y únicamente se percatan de la realidad jurídica de la negociación al momento de que una u otra parte quiera hacer efectiva el contenido de la promesa, la reserva o el compromiso firmado. Ignorando por completo que el Código Civil Ecuatoriano vigente en su artículo 1570 establece: “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,
3. 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.”

Lo que motiva a realizarme las siguientes preguntas ¿Qué documento es el idóneo para legalizar una negociación de compra de bien raíz y cuáles son sus efectos jurídicos?

Objetivos

Objetivo general

- ✚ Realizar un análisis teórico práctico del Contrato de Promesa de compraventa y poder así identificar los efectos que causa el mismo referente a la compraventa de bien raíz,

Objetivos específicos

- ✚ Analizar el contrato de Promesa de Compraventa y sus efectos jurídicos.
- ✚ Identificar los actos o contratos utilizados en la práctica inmobiliaria para garantizar el cumplimiento de una negociación y los motivos por los que lo realizan.
- ✚ Establecer las acciones para incentivar al ciudadano a realizar el documento idóneo que cause los efectos jurídicos deseados en una negociación de inmueble o bien raíz.

Parámetros.

Para cumplir con nuestros objetivos se han determinado los siguientes parámetros:

1. Analizar teórica o conceptualmente el Contrato de Promesa de Compraventa.
2. Conocer los diversos documentos por los que las personas se comprometen a realizar compra venta de bienes raíces.
3. Determinar las acciones a seguir para incentivar la utilización del Contrato de Promesa de Compraventa en las negociaciones de bienes raíces.

1. Desarrollo

1.1. Marco teórico

1.1. La promesa de compraventa de bien raíz

Historia origen

Desde el punto de vista histórico, ante todo la promesa se relaciona como ofrecimiento voluntario que una persona hace a dios o a sus santos de ejecutar una obra buena o piadosa con el fin de obtener una gracia, la promesa es la expresión o compromiso de hacer algo, el termino promesa también se lo relaciona al derecho y obligación jurídica a la declaración de voluntad de una de las partes que se compromete con otra, es así que la promesa tiene un rol importante tanto derecho público como privado, convirtiéndose como institución jurídica. (Montoro, 2012)...Rosa Monotora foro, Murcia España vol. 14 núm. 1 (2012)

En el antiguo Roma al desaparecer el trueque y la permuta por no existir la moneda como tal nace la compraventa, normativa que pasa por algunas etapas en el imperio de Augusto, pero en los años finales de la República y asumiendo el poder el emperador Diocleciano, se sustituyen los metales por monedas, las cuales permiten que cada cosa enajenada tenga un valor, la aparición de la compraventa basada en el consenso entre las partes ha adquirido un papel significativo a lo largo de su tránsito histórico, porque ha hecho posible el surgimiento de obligaciones, las cuales, vinculan a los negociadores del contrato, desechando aquella compraventa formal. (Aguirre & Reigadas, 2014)

“Parece ser que, desde su comienzo como compra y venta en la que el trueque es su mayor concepto análogo, se convierte en un verdadero hecho jurídico calificado como hoy en día denominamos a las convenciones sociales, un contrato. En cualquier caso, no se puede dejar a un lado y tener siempre como referente, el concepto de contrato: un pacto por el que dos personas aceptan derechos y obligaciones sobre una concreta materia. Puede ser oral o escrito. En virtud de ello, se tiene completamente la certeza de que, desde un principio, la compraventa lo era, por las solemnidades requeridas y razón de más cuando comenzaron a dimanar de la relación comercial unas imposiciones cuyas partes

responderían en caso de ignorarlas. Dicha emersión, fue tardía, como se ha visto previamente, pero, a pesar de su lenta conformación, los pasos dados resaltan el éxito obtenido por los romanos para dotar de justicia aquellos contratiempos en el logro de la efectividad del hecho jurídico “(Martínez, 2016).

1.1.1. Conceptos.

Promesa: desde el punto de vista del derecho, la promesa puede definirse como una declaración unilateral de voluntad, seria y definitiva mediante la cual una persona expresa libremente la intención o deseo de, en un tiempo futuro y mediando, por lo general, ciertas condiciones, dar a otra persona alguna cosa o realizar en su favor (o en el de un tercero) cierto acto, prestación o servicio. El reverso de esa declaración de voluntad puede consistir en no dar o no hacer algo a favor de otro. Desde el punto de vista estrictamente jurídico el problema fundamental y más discutido es el de dilucidar si la promesa puede configurarse en el ordenamiento jurídico como fuente de obligaciones. en este sentido hay que advertir que la doctrina e incluso la misma legislación han experimentado una evolución.(Aguirre Castro, 2019)

Compraventa: es cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero (Rojina, 1981).

Según el Código Civil ecuatoriano el contrato de compraventa es: “Art. 1732.- Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio (Código Civil Ecuatoriana , 2011).

Bien raíz: el bien puede ser perceptible o no por los sentidos, de ahí que existen, bienes materiales o inmateriales, relaciones, intereses o derechos los derechos merecedores de protección jurídica., En Derecho, bien es todo inmueble,

mueble o derecho que puede ser valorado económicamente y que casi siempre tiene un dueño o, al menos, un poseedor. Así, un bien raíz son bienes físicos que no pueden trasladarse o moverse a ningún lado.

Definición de promesa de compraventa de bien raíz: En primer lugar, la promesa de celebrar contrato está tipificada en el Código Civil ecuatoriano en su artículo 1570, manifiesta: “**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.

Es decir, el contrato de promesa de celebrar contrato es reconocida como instrumento jurídico en el Ecuador, determinan las características propias que deben cumplirse luego para en caso de Promesas de Compraventa de inmuebles o bienes raíces.

Luis Claro Solar es acertado al afirmar que:

La promesa de celebrar un contrato es una convención que tiene su objeto propio y obligaciones independientes del objeto y obligaciones del contrato prometido.

El contrato de promesa tiene por objeto hacer algo, hacer un contrato futuro; y de él nace la obligación de hacer.

La promesa de contrato no equivale al contrato mismo que se promete; no se identifica con él. (Claro Solar, pág. 703).

Para el autor Juan Andrés Orrego Acuña *“En términos más estrictos, aludiendo a sus requisitos, es la convención escrita en virtud de la cual las partes se obligan a celebrar un contrato de los que la ley no declara ineficaces, dentro de un plazo o condición que fije la época de su celebración, y debiendo especificarse en ella todas las bases que constituyan el contrato prometido, de modo que sólo falte la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriben.” (Acuña Orrego, 2017, pág. 2)*

De igual forma para el jurista ecuatoriano Dr. Aníbal Guzmán explica *“es la oferta de conformar, realizar o no realizar un hecho y de celebrar con una persona determinada un contrato. La promesa de contratar, como la de verificar un acto jurídico, obliga a su cumplimiento”.* (Guzmán Lara, 1999, pág. 463)

1.2. Características

El contrato de promesa, al estar tipificada en la legislación ecuatoriana es un contrato principal y definitivo subsiste por sí solo sin necesidad de una que exista ningún otro tipo de convención o contrato accesorio.

El contrato de Promesa es un contrato preparatorio que crea siempre la obligación de hacer siendo sus características las siguientes:

- ✚ Consensual es perfecto por el consentimiento.
- ✚ Bilateral, por el hecho que las partes generan obligaciones
- ✚ Oneroso de acuerdo artículo 1456 del Código Civil Ecuatoriano es decir cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose a cada uno el beneficio del otro
- ✚ Ordinariamente conmutativo ya que una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez, artículo 1457 Código Civil del Ecuador
- ✚ De ejecución instantánea (regla general) o de ejecución diferida;
- ✚ Nominado, se encuentra dentro del marco jurídico
- ✚ No formal; y,
- ✚ Principal.

Ahora bien en el código civil ecuatoriano establece las características de compraventa están reguladas en el Código Civil en el Art.1570, en el cual se citan varias circunstancias que deben cumplirse para su validez, se complementa la regulación de este contrato con las normas generales de los contratos, establecidas en el Art. 1460 y 1461, referentes a los elementos de los contratos, capacidad y consentimiento, por tanto podríamos anotar que el contrato de promesa de compra venta de bien raíz debe cumplir con las solemnidades que determina la ley para realizar contratos de compra venta de bienes inmuebles o bienes raíces.

Según las leyes ecuatorianas vigentes, basados en la doctrina y jurisprudencia, las características principales de este tipo de contratos son:

Contrato principal, puesto que subsiste por sí mismo, dotado de autonomía y su existencia concluye al momento de celebrar el contrato futuro acordado por los contratantes, en dicha promesa. Cabe destacar, que es un contrato independiente, puesto que, aun efectuada la celebración del contrato futuro, no afectada su autonomía. Es decir, posee vida jurídica propia, no es un contrato dependiente peor aún accesorio, por lo que su existencia jamás está vinculada a la existencia de otro contrato.

Contrato solemne, el cual debe ser celebrado según los parámetros que la ley prevé. Cabe destacar, que muchas legislaciones no se estipulan ninguna solemnidad especial para que sea válido; sin embargo, en la legislación del Ecuador se establece requisitos previos y taxativos para que sean válidos y surtan efectos. Por ejemplo, debe contar siempre por escrito.

Contrato típico, es decir, se encuentra estipulado en la ley. En muchas legislaciones, no se establece con exactitud, a pesar de esto, es admitido, tomando como punto que se lo ubican como un contrato innominado.

En el caso de Ecuador, a pesar de no establecer un concepto, se reconoce la existencia de este contrato y ninguna norma adicional lo niega o prohíbe.

Precontrato o preparatorio, definiéndolo como aquel que cuyo fin se basa en asegurar la celebración de otro contrato en el futuro, suscrito por los mismos comparecientes del contrato preparatorio. En base a lo señalado, el tratadista, René Abeliuk, señala que “(...) *toda convención en que se compromete la celebración de un contrato futuro es una promesa de llevarlo a cabo, que el único contrato preparatorio es el contrato de promesa y que las demás figuras sería figuras específicas de promesas*” (Abeliuk, 1993). Por lo que, en base a lo establecido en el ordenamiento jurídico, se colige que aquellas determinaciones, le dan a este contrato las características de preparatorio, cuya finalidad o destino se encamina a la promesa celebrar otro contrato en el futuro con las condiciones y en el tiempo estipulado.

Efecto único es dar origen a obligaciones de hacer, puesto que, solo otorga derecho a exigir la celebración del contrato que se promete; a diferencia del contrato prometido, puesto que este último puede dar origen a obligaciones de dar, hacer o no hacer. Normalmente se espera que las partes cumplan sus obligaciones de forma voluntaria; empero, si esto no es así, se podrá activar el derecho que asiste al contratante, para exigir la ejecución forzosa de dicha obligación. Código Civil ecuatoriano Artículo 1554 y 1553 CC (Código Civil Ecuatoriana , 2011).

1.3 Objeto del contrato de promesa de compraventa

El fin de la promesa de compraventa, en sí es la transferencia a futuro y de manera definitiva mediante contrato de compraventa un bien; siempre y cuando se respeten todas las condiciones ya establecidas dentro del contrato de promesa, esto es respetando es el precio y el plazo ya pactados.

Como se conoce, el contrato de promesa de compraventa, al ser un acuerdo de voluntades, en el que los contratantes manifiestan expresamente su consentimiento; las partes que conforma dicho acuerdo pueden ser naturales o jurídicas, legamente capaces de acuerdo con lo estipulado en la ley respectivamente y son:

1. **Promitente Comprador:** Es quien contrae obligación del comprador es pagar el precio convenido en el lugar que se estipuló por las partes en el contrato y si no se estipuló, se deberá pagar en el momento de la entrega de la cosa vendida.
2. **Promitente Vendedor:** Básicamente sus obligaciones son entrega de la cosa, saneamiento de la cosa vendida y pagar los costos que se requieran para entregar la cosa al comprador.

1.3.1. Derechos del promitente vendedor y que se desprenden la legislación ecuatoriana:

- a. Recibir el precio, en dinero u otros que lo represente.
- b. Exigir del comprador el precio correspondiente a lo pactado como objeto en la promesa de compraventa.
- c. En caso de desistimiento del contrato de promesa por parte del comprador, el vendedor podrá quedarse con las arras.
- d. El pago de la cosa, en el tiempo y lugar señalado.
- e. Recibir intereses por el tiempo transcurrido desde la entrega de la cosa hasta su pago. Aquí encontramos tres posibilidades: 1) Si hay convención al respecto, 2) Si la cosa produce frutos o rentas; y, 3) Si el comprador incurre en mora.
- f. Abstenerse de entregar la cosa, si el comprador no ha cancelado el precio, o descubriendo insolvencia en el comprador.

Obligaciones del promitente vendedor:

- a. Entregar la cosa ofrecida al vendedor
- b. Facilitar documentación necesaria
- c. Entregar la cosa, en el estado en que se encontraba cuando se pactó el acuerdo.

Podemos determinar que se determina la mora, cuando se genera un retraso en el cumplimiento de la obligación; por lo tanto, determinados que no se ha cumplido en lo celebrado inicialmente, este retardo se torna imputable

obedeciendo al dolo o culpa, quedando excusado únicamente en casos fortuito u cualquier otro eximente de responsabilidad, conforme lo establece el Art. 30 Código Civil, que lo define así: “Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. (Código Civil Ecuatoriana , 2011)”

1.3.2. Derechos del promitente comprador:

El comprador, quién mediante un cierto precio aceptado por el vendedor, adquiere la cosa. Del cual se desprenden los siguientes derechos:

- a. Recibir la entrega de la cosa.
- b. En caso de perderse la cosa de manera parcial, este podrá desistir u recibir la cosa cancelando la parte proporcional.
- c. Rescindir el contrato, teniendo en cuenta que perderá la garantía fijada.
- d. Reclamar el saneamiento del bien.
- e. Reclamar el pago de gastos generados
- f. Hacer suyos los frutos que se desprendan, desde el momento que se perfecciona el contrato.
- g. Suspensión del pago cuando se perturbe la posesión o frente acción de hipoteca.

1.3.3. Obligaciones del promitente comprador

- a. Realizar el pago de la cosa en el precio pactado.
- b. Perder los valores pactados en caso de desistimiento.
- c. Pagar los costos que se generen fruto de la negociación jurídica

1.4. Requisitos del Contrato de Promesa de Compraventa

Como lo hemos enunciado en líneas anteriores en el Artículo 1570 de Código Civil del Ecuador determina cuales son las exigencias en los Contratos de Promesa, así tenemos que el contrato de Promesa de celebrar contratos debe contener lo siguiente:

- **Numeral I** “*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 las disposiciones de este Código*” (**CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 556**)”

Dentro de este numeral se establece con precisión que la promesa debe celebrarse por escrito, motivo por el cual, si no existe documento por escrito, no existiría contrato de promesa, y de darse el caso de estar hablando de un contrato verbal, se estaría hablando que este carece de valor alguno, y claramente determina que se debe realizar por escritura pública cuando “cuando fuere necesario de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad”, es decir en el caso de estudio es requisito sinequanon que la promesa de compra venta de bien raíz se la céebre por escritura pública. **Art. 1740.-** “La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. (Comisión de Legislación y Codificación, 2019).

“Escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo”. Art 26 ley Notaria vigente.

- **Numeral II** “*Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces*” (Comisión de Legislación y Codificación, 2019)

El contrato de promesa siempre debe tener objeto y causa lícita para su validez.

- **Numeral III** “*Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato*”. (Comisión de Legislación y Codificación, 2019)

Este requisito se refiere al plazo, es decir el tiempo que se fija el contrato de promesa para la realización del contrato final entre las partes, en este punto establece una fecha para cumplir la obligación o lo acordado en la promesa; también hace mención a la fecha de celebración del contrato, que se entiende que es el periodo de tiempo entre la celebración del contrato de promesa y la suscripción del contrato definitivo

Pero también hace referencia de una condición a la que se la puede tomar como un requisito indispensable de cumplir dentro de la promesa, para la realización del contrato final.

- **Numeral IV** *“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 prescriben”* (Comisión de Legislación y Codificación, 2019)

Al referirse sobre la especificación del contrato prometido quiere decir, que dentro del mismo contrato de promesa se deben determinar todas las cláusulas que ambas partes crean convenientes para la celebración de la promesa y del contrato final

Por otra parte, al hablar de la tradición de la cosa, se entiende que ésta se ejecuta cuando se celebra el contrato definitivo, es decir el comprador hace la entrega de la cosa al vendedor.

El cumplimiento de estos requisitos establecidos por la ley garantizará el nacimiento del contrato a la vida jurídica.

El texto y contenido del Art. 1461 del Código Civil Ecuatoriano, manifiesta: “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario:

1. Que sea legalmente capaz.
2. Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio.
3. Que recaiga sobre un objeto lícito.
4. Que tenga una causa lícita (Código Civil Ecuatoriana , 2011).

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o autorización de otra”.

1.4. Efecto de la promesa de compraventa de bien raíz

Con el contrato de promesa de compraventa se crea una obligación, en este caso la de hacer. De manera general las partes voluntariamente cumplen esta obligación, en las promesas de compraventa de bienes raíces la promesa desaparece y da paso a la realización del contrato definitivo o transferencia de dominio mediante la escritura de compraventa que también contiene una obligación, pero es la dar.

No obstante, de lo señalado puede darse también el caso que una de las partes incumpla su obligación y al verse afectada podrá pedir el cumplimiento de la obligación haciendo efectiva la cláusula penal conforme el artículo 1551 del código civil del Ecuador.

1.4.1. Los efectos del contrato de promesa de bien raíz y su oponibilidad frente a terceros

“Es un acuerdo de voluntades, en que nacen para ambas partes obligaciones recíprocas, sujetas a las normas legales.

El efecto propio del contrato es el nacimiento de una obligación de hacer. Lo normal será que las partes cumplan con esta obligación voluntariamente, en cuyo caso se extingue el contrato de promesa por el hecho de haberse cumplido y, en consecuencia, sólo pasa a tener vida propia el nuevo contrato.

Si las partes no cumplen voluntariamente con la obligación de hacer, se produce el efecto contemplado en el inciso final del artículo 1554, esto es, nace el derecho a exigir la ejecución forzada de esa obligación en los términos del artículo 1553.

El contrato de promesa siempre crea una obligación de hacer; en cambio el contrato prometido puede dar origen a una obligación de dar, hacer o no hacer. Como consecuencia lo anterior, el contrato de promesa es siempre de naturaleza mueble, aun cuando lo prometido sea la celebración de una compraventa de inmueble.

a). Las Garantías contractuales

b). Responsabilidad contractual

La Responsabilidad Civil ha sido dividida doctrinalmente en dos categorías:

1. La Contractual, que constituye la obligación del deudor de indemnizar al acreedor los perjuicios que le ha originado el incumplimiento o cumplimiento tardío de la obligación.

2. La Extracontractual, que se suele denominar como delictual o aquiliana, consiste en la obligación en que se encuentra el autor de indemnizar los perjuicios que su hecho ilícito ha ocasionado a la víctima.

Responsabilidad contractual o responsabilidad civil contractual es el conjunto de consecuencias jurídicas que la ley le asigna a las obligaciones derivadas de un contrato. Debido a esta definición es que a esta materia también se le conoce como efectos de las obligaciones. Pablo Rodríguez la define como el deber de indemnizar los perjuicios causados por el incumplimiento de una obligación preexistente derivada de una relación contractual

Por otro lado, en el caso de la responsabilidad derivada del incumplimiento del contrato, se presumirá la culpa, a diferencia de la aquiliana en que por regla general se debe probar.

1.5 Estipulaciones del contrato de promesa de compraventa

Todo tipo de contrato contiene estipulaciones o cláusulas las misma de difieren de otra dependiendo del tipo de contrato. De esta manera en el contrato de promesa de compraventa de bienes raíces, se conforman las siguientes cláusulas:

- Esenciales.** - Son aquellas en las cuales se identifican a las partes (comparecientes) y dan la denominación al contrato (Promesa de Compraventa de Inmueble o bien raíz)
- Accidentales.** - Son aquellas en que partes voluntariamente establecen ciertos aspectos como son: el precio, el plazo o la condición para la entrega de la cosa y la fecha para la celebración del contrato definitivo.
- De estilo.-** Son aquellas que por costumbre se las incluye, además de contar como cierto requisito en la elaboración de este tipo de contrato.
- Penal.-** Esta cláusula asegura el cumplimiento de la obligación motivo del contrato y que en caso de incumplimiento se sujeta a una penalidad.

1.6. Importancia de la clausula penal.

He decido hacer énfasis en la clausula penal , ya que es esta como la define el artículo 1551 del Código Civil Ecuatoriano *“es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no cumplir la obligación principal, o de retarda su cumplimiento* (Comisión de Legislación y Codificación, 2019)

Teniendo como principal objetivo garantizar el cumplimiento de la promesa, anticipando la manera de resarcir el daño en caso de incumpliendo con una función punitiva para quien incumpla lo acordado, facilitando de esta manera exigibilidad del pago de los perjuicios causados por incumplimiento de dicha promesa.

2. Otros actos para realizar compromisos de compraventa.

En el Ecuador es una práctica muy común realizar documento en los que se deja establecido las condiciones para una compra futura, sea esta de bienes muebles e inmuebles.

Documentos o contratos privados en los que su contenido las mismas cláusulas de un contrato promesa celebrado mediante escritura pública, sin diferenciar que al tratarse de una promesa de compra de inmueble se debe hacer mediante escritura de promesa, conforme lo establece el artículo 1570 del Código Civil en el numeral primero, ya que en el mismo cuerpo legal se expresa en artículo 1740 inciso segundo “La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública” (Al et al., 2020)

2.1 Contrato privado.

Es el acuerdo plasmado en un documento que firman ambas partes, como reconocimiento de las obligaciones que para ellos derivan del contrato. Cuando el contrato no se celebra ante un Notario para darle la forma de escritura pública, estaremos ante un contrato privado. (Modelo, 2001)

Documento privado. - Es el que ha sido realizado por personas particulares, sin la intervención de funcionario público alguno, o con éstos, en asuntos que no son de su empleo. (Comisión de Legislación y Codificación, 2019)

Ahora bien, en nuestro país es una costumbre realizar contratos titulados como: **CONTRATO DE RESERVA DE INMUBLE, CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUBLE, PROMESA DE**

COMPRAVENTA, COMPROMISO DE COMPRAVENTA, ETC, y reconocer la firma ante el notario público teniendo la convicción que al reconocer sus firmas ante notario público el documento causara los efectos jurídicos deseados.

Desconociendo por completo lo que establece el artículo 218 del COGEP “Inmutabilidad del instrumento privado. El reconocimiento de firma, certificación o protocolización de un instrumento privado no lo convierte en instrumento público” (Comisión de Legislación y Codificación, 2019)

2.2 Razones por las que se realizan Contratos Privados de promesa de compraventa de bien Raíz.

En el proceso de investigación al conversar con los promotores inmobiliarios, abogados en libre ejercicio y con interesados en adquirir bienes raíces previa la firma de un compromiso de celebrar contrato de compraventa y preguntar las razones por la que celebraban contratos privados de promesa de venta y no escrituras publica de promesa de compraventa la respuesta unánime fue por la diferencia económica entre un reconocimiento de firma y el otorgamiento de escritura pública ante notario acreditado.

Y es que realmente el costo de un reconocimiento de firma de este tipo de contrato vs escritura de promesa de celebrar contratos es totalmente diferente, mientras un reconocimiento de tiene un costo final de 14.28 dólares aproximadamente por firma, ante notario, en las escrituras de promesa de celebrar contrato el notario fija sus honorarios en base a valor de contrato progresivamente. Valores que son determinados mediante el REGLAMENTO DEL SISTEMA NOTARIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL aprobado mediante resolución 09-2015 por el pleno del Consejo de la Judicatura, resolución que en su **Artículo 27.-** expresa “ Promesas de celebrar contratos, cesión de derechos.- Por autorizar el otorgamiento de escrituras públicas estas sobre bienes muebles e inmuebles, y cesiones de derechos con cuantía determinada, se fija la tarifa de acuerdo a la tabla 2 contenida en el anexo 1 de este reglamento.” Tarifa que establece que

desde cero diez mil dólares el valor será de 0,15 por ciento calculado sobre el salario básico, es decir el primer rango será 71.40 aproximadamente incluido IVA (Central et al., 2020)

Esta es una de las razones principales por las que en nuestro país se utiliza de manera frecuente los documentos privados con reconocimiento de firma en relación con las Promesas de Compraventa de bienes raíces.

3. Incumplimiento del contrato de promesa

En la promesa de compra se genera un incumplimiento, siempre y cuando dentro de dicha promesa exista como obligación principal celebrar el contrato de compraventa, es decir no se respeta lo acordado en este tipo de contrato.

Al darse este caso, es decir un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación esto se da mediante petición escrita a un juez competente para que bajo su autoridad se obligue al deudor a la suscripción del contrato definitivo, teniendo la capacidad el juez de suscribir el contrato en nombre del promitente vendedor; sin embargo por cualquier razón o circunstancia no se realice la suscripción del contrato definitivo, en esta situación el deudor tendrá la obligación de cancelar al acreedor la multa establecida dentro de la cláusula penal. El incumplimiento de la promesa puede ser del promitente vendedor como del promitente comprador y el incumpliendo es voluntario o involuntario.

3.1. Acciones procesales en el caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa

Dentro del contrato de promesa de compraventa el acreedor tiene la posibilidad de exigir el cumplimiento de mencionado contrato tal como lo establece el artículo 1569 del Código Civil ecuatoriano, donde se establece: “**Art. 1569.-** Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas dos cosas, a elección suya:

1. *Que se le autorice para hacerla ejecutar por un tercero, a expensas del deudor;*
y,

2. *Que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato”.* (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 591)

En la legislación ecuatoriana existen dos procedimientos en caso de incumplimiento para que el acreedor pueda exigir todos sus derechos, mismas que son: el procedimiento ordinario y el procedimiento ejecutivo.

Procedimiento Ordinario. - Las acciones que se ocasionan por el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa, por lo general se tramitan en juicio ordinario, debido a que la legislación ecuatoriana no establece la acción a seguirse en caso de suscitarse este tipo de inconvenientes legales, en tal virtud el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 289: “*Art. 289.- Procedencia. Se tramitarán por el procedimiento ordinario todas aquellas pretensiones que no tengan previsto un trámite especial para su sustanciación*”. (El Forum, 2015, pág. 160)

Pero la norma es clara, y establece una serie de circunstancias dentro de las cuales el acreedor puede acceder en caso de existir incumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa en la vía ordinaria:

- ✚ Cuando exista una promesa de celebrar un contrato por escrito y que no haya sido reconocida judicialmente,
 - ✚ Toda acción que se deriva del incumplimiento de una promesa y que busca la indemnización de perjuicios, se ventilara por la vía ordinaria,
 - ✚ En el caso que exista una acción resolutoria, siempre se ventilara en la vía ordinaria, cuando uno de los contratantes incumpla con lo pactado en el contrato de promesa; y,
- En caso de existir nulidad de un contrato de promesa de cualquier clase que señala la Ley, la restitución de las prestaciones anticipadas, ya sea en todo o en un parte de ellas, serán reclamadas por la vía ordinaria.

Procedimiento ejecutivo. - La ley establece que en caso de que existan obligaciones contenidas dentro del contrato de promesa de compraventa dentro de la vía ejecutiva, es necesariamente obligatorio que el título y la obligación posean la característica de títulos ejecutivos tal como lo determina el artículo 347 del Código Orgánico General de Procesos, al tratarse de la promesa de compraventa esta debe tener copia o compulsas auténticas de las escrituras públicas.

La Ley exige otro requisito para darse el cumplimiento de la promesa de compraventa por vía ejecutiva, el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 347 establece “*la obligación contenida en el título deberá ser clara, pura, determinada y actualmente exigible*” (*El Forum, 2015, pág. 199*)

Finalmente, el acreedor dentro del contrato de promesa compraventa, podrá acceder a la acción ejecutiva cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

- ✚ Si el acreedor demanda el cumplimiento de las obligaciones de la promesa de compraventa, es decir la celebración del contrato definitivo de compraventa de compraventa, sin el contrato es título ejecutivo este se deberá sustanciar como juicio, y dadas las circunstancias de ser el caso será quien suscriba la escritura de compraventa definitiva.
- ✚ Cuando el acreedor demanda lo estipulado en la cláusula penal, esto es pago de multa, se seguirá el juicio vía acción ejecutiva.

4. Análisis comparativo con otras leyes de la región y que son aporte a la nuestra.

Se considera oportuna y necesaria la revisión de las legislaciones de nuestra región respecto a esta figura jurídica como lo es la promesa de compraventa:

La promesa de compraventa en Chile.

La promesa de compraventa es un paso previo a la compraventa propiamente tal. Se trata de un contrato donde se establece un compromiso entre ambas partes, una parte a vender y la otra comprar una propiedad determinada y lo habitual es que se deje una garantía para mostrar a la otra parte el interés real en adquirir el bien raíz.

En términos generales la promesa de compraventa en Chile se la realiza con la finalidad de hacer la venta de la propiedad de manera legal, transparente y establecer un compromiso con la garantía de que ambas partes cumplirán el proceso de compraventa. En ella se establecen cosas tan importantes como:

- Precio de venta, de esa forma nos aseguramos de que el vendedor no vaya a subir el precio porque alguien le ofreció más.

- De alguna forma se puede decir que la propiedad sale de mercado al estar reservada por el futuro comprador.
- Individualizar el bien raíz que se está vendiendo. Incluso sus características, como si tiene estacionamiento o bodega.
- Entrega tiempo para que el dueño solicite, recopile y consiga todos los documentos necesarios para el estudio de títulos y para que el vendedor gestione o firme el crédito hipotecario, si es que lo requiere.
- Características de la propiedad como su dirección, rol, medidas, si tiene bodega, estacionamiento, etc.
- Plazo para firmar la compraventa. Este punto es fundamental y permite que ambas partes sepan cuánto esperar o exigir la firma de la compraventa. Normalmente se usan 60 o 90 días. Se puede prorrogar de mutuo acuerdo o según se haya estipulado en la promesa.
- Indicar cuando se hace entrega de la propiedad.
- Si hay un crédito hipotecario de por medio se debe dejar indicado que la compraventa se realizará cuando se apruebe el crédito por parte de la entidad bancaria. Así el vendedor no puede exigir la firma de la compraventa al comprador hasta que el crédito esté listo.
- Si se compra una propiedad nueva a una inmobiliaria se puede incluir un seguro con el fin de que el comprador no pierda el pie establecido en la promesa si en el futuro surgen problemas de fuerza mayor que impidan firmar la compraventa.
- Se fijan las multas por incumplimiento de la promesa.

Normalmente en Chile cualquiera de las partes puede solicitar la promesa de compraventa.

En la promesa de compraventa se deja establecido la compensación a la parte que pudiese verse perjudicada si una de los intervinientes desiste de llevar adelante la futura compraventa, de manera general su valor corresponde al 10% al 20 % de la propiedad o la multa y para darle una formalidad es que se dejan dos cheques en custodia notarial, un cheque del comprador y el otro del vendedor. Junto a estos cheques se dejan las instrucciones notariales donde se estipula claramente cuales son motivos para hacer uso de esa multa y cobrar el cheque.

En pocas palabras el vendedor deje en notaría un cheque a nombre del comprador y el comprador deja un cheque en notaría a nombre del vendedor, ambos por el mismo monto, por si uno de los dos incumple la promesa por un motivo injustificado. Este contrato sujeto a modalidad, de acuerdo al art. 1554 n° 3 [Contrato de Promesa. Definición, características, requisitos. \(derecho-chile.cl\)](#)

La promesa de compraventa en Colombia

En la legislación colombiana con el contrato de promesa de compraventa, se le garantiza al comprador la adquisición del inmueble o cosa, y se figan reglas para que el vendedor no lo ofrezca aun tercero, además ninguno de los dos puede cambiar las condiciones, como fecha de entrega o precio, en Colombia, la promesa de compraventa debe cumplir con los requisitos del Art. 1611 del Código Civil para que se considere obligatorio lo consignado en la promesa, y esto en materia civil, que son:

1. Que la promesa conste por escrito
2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellas que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el Art. 1511 y 1502 del Código Civil.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato definitivo.
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Que los términos de un contrato prometido, solo se aplicaran a la materia sobre que se ha contratado.

En el Código de Comercio de Colombia también esta esta figura y que ocurre, en cambio, cuando el contrato prometido en el convenio preparatorio no es civil sino mercantil, está estipulado en el Art. 861 y cuyo texto dice “ la promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer la elaboración del contrato prometido y se someterá a las reglas y formalidades del caso”, Obsérvese que esta norma, en lugar de exigir la presencia del documento escrito, como requisito esencial de existencia de la promesa, guarda silencio sobre el punto y se limita a

ordenar el cumplimiento de las formalidades del caso, solamente para el contrato prometido, la cuestión relativa al convenio cuyo cumplimiento se promete es, pues, clara cuando así lo exige la pertinente disposición legal. Código Civil de Colombia actualizado en el 2021. (Comisión de Legislación y Codificación, 2019)

La promesa de compraventa en el Perú

En la legislación peruana hay unas diferencias que, si bien no son tan llamativas, si generan curiosidad, y en primer lugar parten de un concepto más claro, que se manifiesta así; la promesa de venta constituye un contrato preparatorio del de compraventa, que obliga a las dos partes contratantes; contrato que, si bien no trasmite la propiedad, si engendra derechos y obligaciones para las partes que en él intervienen, y, por tanto, el derecho formal, no simplemente posible por las partes.

En el Art. 1414 del Código Civil del Perú, manifiesta que por el compromiso de contratar las partes se obligan a concertar en el futuro un contrato definitivo.

Art. 1415. Manifiesta que el compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

En el Art. 1529 del Código Civil del Perú, señala que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. “Código Civil del Perú vigente al 2021”.

En México, el código civil Federal indica en su articulado lo siguiente:

TITULO PRIMERO - De los Contratos Preparatorios. - La Promesa

- **Artículo 2243.** Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.
- **Artículo 2244.** La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral.

- **Artículo 2245.** La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.
- **Artículo 2246.** Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.
- **Artículo 2247.** Si el promitente rehúsa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez, salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

De lo investigado podemos determinar, que de los cuatro países citados, todos en su legislación regulan los contratos de promesas de compraventa, los mismo que deben al igual que en Ecuador ser por escrito, de contener entre sus cláusulas el tiempo de cumplir la obligación, objeto y causa lícita así como también la penalidad por el incumpliendo.

Como punto a destacar, es la entrega de cheques que se hace en Chile, con la finalidad de cumplir con la obligación, también se debe resaltar la similitud de nuestra legislación con la del Código Civil Federal de México referente a la potestad del Juez de firmar el contrato definitivo en caso de negativa del deudor.

2. Metodología

En la presente investigación “El Análisis de los Efectos de la Promesa de Compraventa de Bien Raíz” se procedió a utilizar una metodología y se realizó encuestas a notarios, abogados en libre ejercicio y ciudadanía con la finalidad es recabar información sobre la eficacia en Código Civil ecuatoriano en cuanto a la reglamentación clara y específica de la promesa de compraventa, así como no están incluidas circunstancias para la validez de esta.

Procedimiento metodológico

Modalidad de la Investigación. - La modalidad de la investigación fue cuantitativa y cualitativa.

Cuantitativa. - Por sus resultados en cuanto a los procesos estadísticos de la investigación de campo realizada a los abogados que tienen conocimiento de causa y tienen la información válida

Cualitativa. - Por su carácter analítico del derecho dentro de las concepciones teóricas, científicas leyes y mandatos constitucionales en el caso de Ecuador.

Tipo de Investigación. – Los tipos de investigación utilizadas en la presente investigación fueron las siguientes:

Bibliográfica y documental. - En esta investigación se dio la necesidad de hacer la consulta en los libros que contiene la teoría en materia civil, revisar las diferentes leyes el contenido normativo de las mismas, el análisis las síntesis de los fenómenos sociales que se dan en este tema motivo de investigación.

De campo. - La necesidad de recabar la información, llevo a aplicar una encuesta, donde se identificaron los hechos y la información necesaria para poder tabular e identificar la verdad.

Descriptiva. - La investigación permitió la explicación de los hechos la identificación y contextualización del problema, como su procesamiento teórico científico en busca de solucionar el problema en marcado en la normativa del derecho.

Factible. - La investigación fue factible ya que el problema está en el medio social y no presento dificultades en la obtención de la información necesaria se contó con el tiempo, la voluntad de los encuestados, materiales y

financiamiento propio para la realización de esta, enmarcada dentro de la teoría del derecho y la más apropiada metodología de la investigación.

Métodos y Técnicas e instrumentos

Métodos. - En la presente investigación se utilizaron los siguientes métodos:

Método Inductivo. - Me sirvió para verificar mi problema, centrarme en la observación directa del problema de estudio, poniendo énfasis en cada uno de los detalles para ir de lo particular a lo general en busca de solucionar el problema que afecta a la sociedad.

Además permitió la aplicación de una encuesta para extraer la información necesaria que ayudara en la redacción de las conclusiones, que después de desarrollar la investigación las asumo como verdaderas, me permite expresar un resultado de forma lógica, con afirmaciones que se dan por ciertas.

Método Deductivo. - Este método sirvió para analizar el problema planteado en la investigación, partiendo de una orientación general para llegar a una específica, a través de este método se profundizó el estudio y obtener la información del problema, resaltando las características de los resultados obtenidos.

Método Sintético. - Este método sirvió en la recopilación y tabulación de los datos, para entender la concordancia del problema, basándose en la ciencia teórica del derecho y en esa relación directa del problema que se quiere solucionar, basándose en una relación problema objetivo.

Método Descriptivo. - Este método fue utilizado a la hora de valorar algunas características de la población investigada.

Método Analítico. - este método fue utilizado en el momento de hacer el diagnóstico y construir el marco teórico, porque permitió separar las ideas y los conceptos para tener una comprensión plena del problema.

Técnicas

La observación Directa. – Esta técnica permitió, observar directamente mediante una planificación las particularidades del problema, garantizando la objetividad de la información, como profesional del derecho me permitió hacer una observación dinámica y activa, para que la información sea lo más veraz posible, esta observación se la realizó personal y directamente en el lugar donde está la información.

Encuesta. - Esta técnica es la más utilizada y se la realiza a través de un cuestionario o reactivo de preguntas, basadas en el problema que queremos solucionar.

Las preguntas fueron de fácil comprensión no tuvieron doble sentido ni falsa intencionalidad, está orientada a buscar una solución, los colaboradores en la encuesta recibieron un pedido muy cordial de colaboración acompañado de una explicación sobre la misma.

Instrumento.

Encuesta aplicada a los colaboradores voluntarios.

Población y muestra

La población. - fue específica de los profesionales en derecho que viven en el cantón Tosagua que están relacionados con la notaría, el registro de la propiedad y abogados en libre ejercicio.

Muestra. - Por ser una población pequeña se tomó la muestra de 40 profesionales, que viene hacer el total de profesionales relacionados con el tema en estudio

3. Análisis de la Investigación de Campo

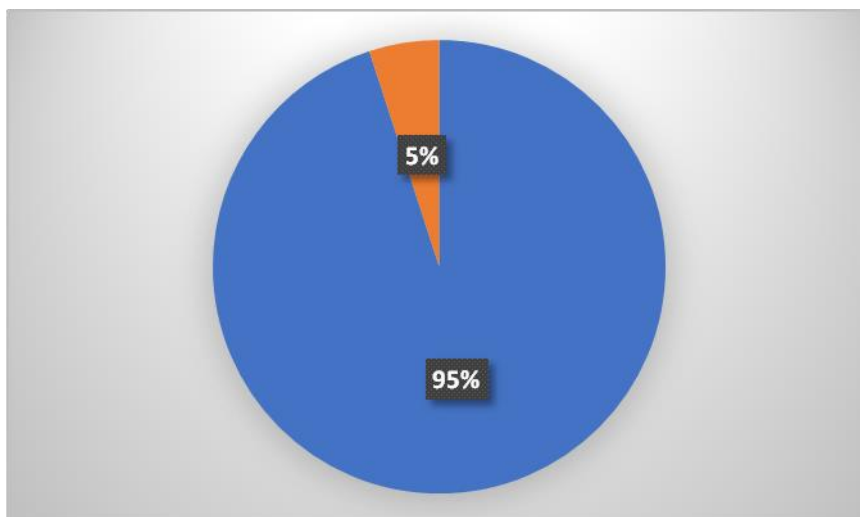
1. ¿Usted cree que, en la actualidad existe incumplimiento de la promesa de compraventa de bienes inmuebles debido a factores propios de los contratantes y a la inobservancia o desconocimiento de la Ley?

CUADRO # 1

| Variable | f. | % |
|----------|----|------|
| SI | 38 | 95% |
| NO | 2 | 5% |
| TOTAL | 40 | 100% |

Fuente: Encuesta a abogados
Autora: María G. Andrade M.

GRÁFICO # 1



Interpretación y Análisis

Interpretación. -Como podemos apreciar en el gráfico el 95% de los encuestados manifiestan que SI, y 5% que NO.

Análisis. – De los resultados a esta pregunta se desprende que, el incumplimiento o abuso por parte de los contratantes obedece a una mala reglamentación de la promesa de compraventa estipulada en el Código Civil

2. ¿Considera que, en el Ecuador, la promesa de compraventa se encuentra regulada claramente en el Código Civil?

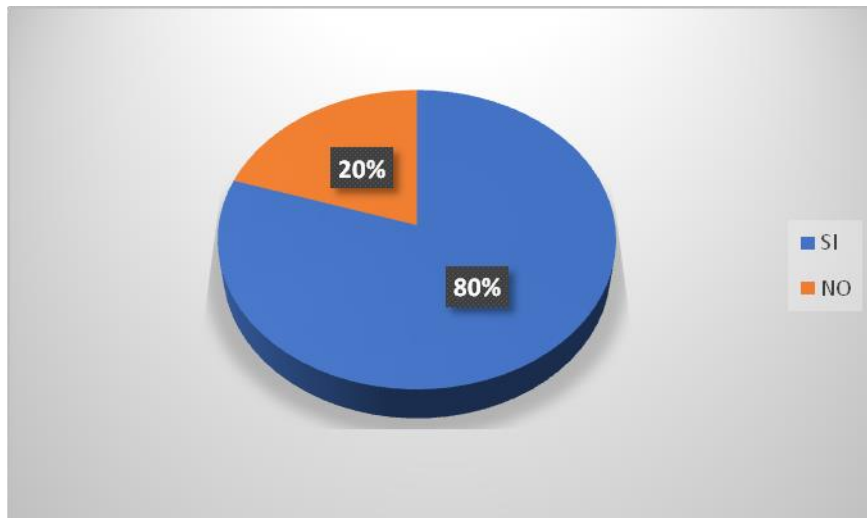
CUADRO # 2

| Variable | f. | % |
|--------------|----|------|
| SI | 8 | 20% |
| NO | 32 | 80% |
| TOTAL | 40 | 100% |

Fuente: Encuesta a abogados

Autora: María G. Andrade M.

GRÁFICO # 2



Interpretación y Análisis

Interpretación. – Observando el cuadro y gráfico vemos que el 80% dice NO y el 20% SI.

Análisis. -Un buen grupo de los encuestados observa que la promesa de compraventa no está bien regulada en el Código Civil ecuatoriano, que existen vacíos o falencias que permiten evadir el cumplimiento en perjuicio del patrimonio de una de las partes contratantes.

1. ¿Usted cree que en el Código Civil ecuatoriano deben existir ciertos elementos para garantizar la eficacia de la promesa de compraventa?

2.

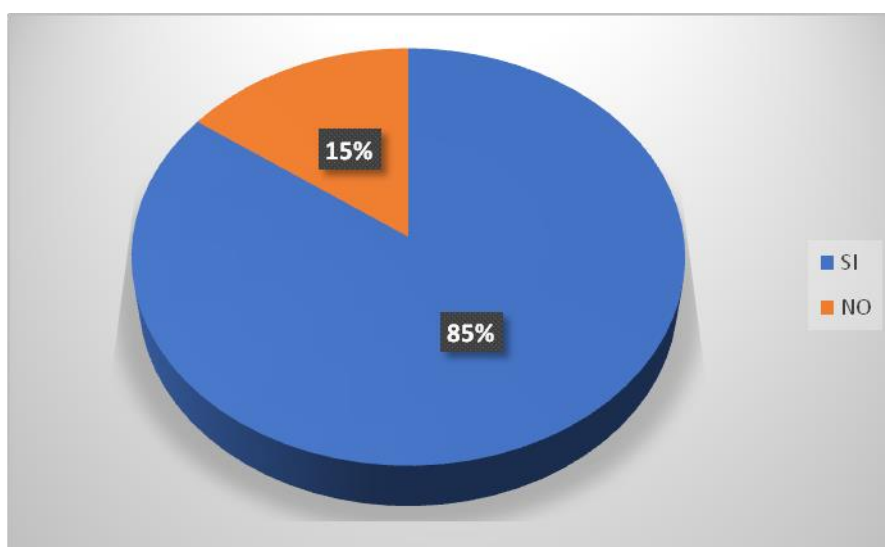
CUADRO # 3

| Variable | f. | % |
|----------|----|------|
| SI | 34 | 85% |
| NO | 6 | 15% |
| TOTAL | 40 | 100% |

Fuente: Encuesta a abogados

Autora: María G. Andrade M.

GRÁFICO # 3



Interpretación y Análisis

Interpretación. – En relación con esta pregunta, el 85% manifiesta que SI y el 15% dice NO.

Análisis. -Para los encuestados que son conocedores de la materia, en el Código Civil debe existir con claridad los elementos que garanticen la eficacia, que no permita evadir el cumplimiento del contrato de compraventa,

4.- ¿Considera que se debe reformar al Código de Civil sobre?: La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles, que garantice el Derecho de Propiedad.

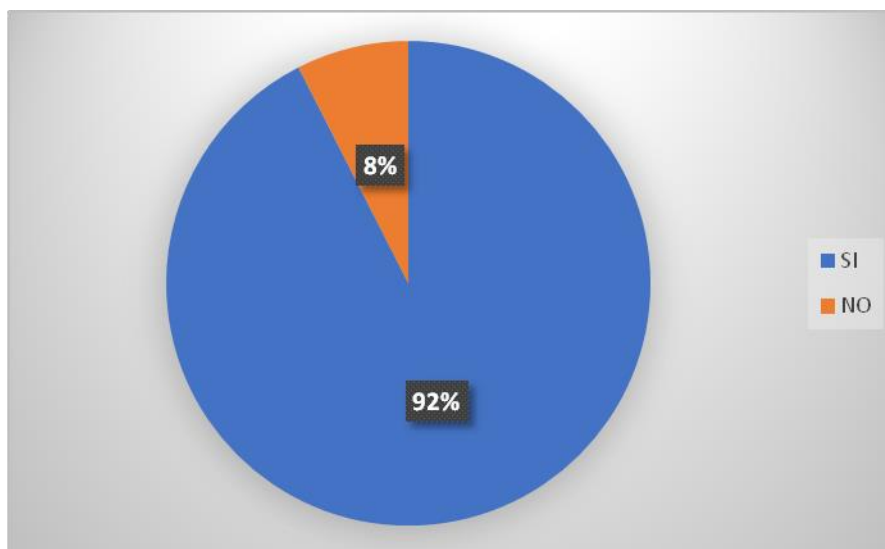
CUADRO # 4

| Variable | f. | % |
|--------------|----|------|
| SI | 37 | 92% |
| NO | 3 | 8% |
| TOTAL | 40 | 100% |

Fuente: Encuesta a abogados

Autora: María G. Andrade M.

GRÁFICO # 4



Interpretación y Análisis

Interpretación. -Observando el cuadro vemos que el 92% dice SI, y el 8% NO.

Análisis. -Analizando la respuesta a esta pregunta vemos que la mayoría cree que es necesario facultar a las partes contratantes el poder establecer normas que garantice la efectividad de la Promesa de bienes raíces o inmuebles.

5¿A su criterio la tabla de costos notariales y registrales es muy elevada y sería una de las causales al problema de garantizar la promesa de compraventa en Ecuador?

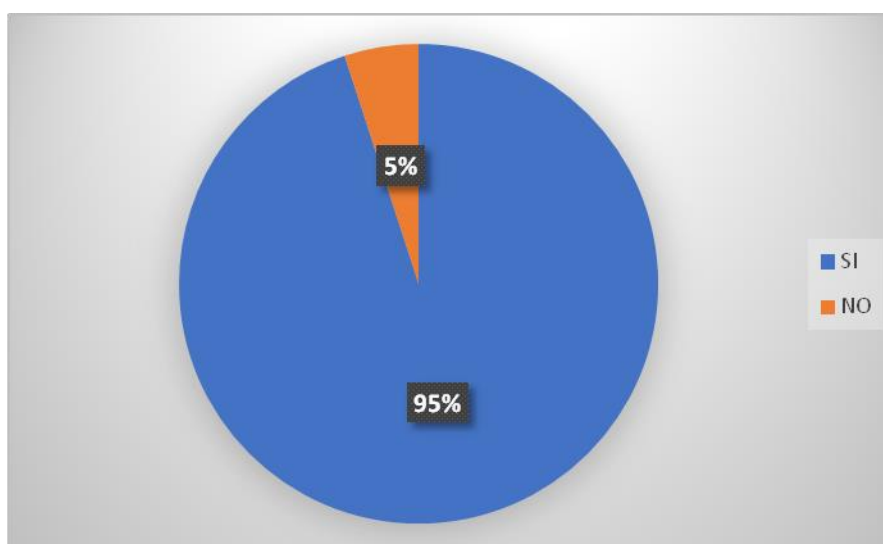
CUADRO # 5

| Variable | f. | % |
|-----------------|-----------|----------|
| SI | 38 | 95% |
| NO | 2 | 5% |
| TOTAL | 40 | 100% |

Fuente: Encuesta a abogados

Autora: María G. Andrade M.

GRÁFICO # 5



Interpretación y Análisis

Interpretación. -En esta pregunta el 95% manifiesta que SI y el 5% dice NO.

Análisis. -A saber, de algunos encuestados que están de forma directa involucrados en las notarías y registradurías, manifiestan, que las tablas de cobros son en algunas partes desproporcionadas, que no se ajusta a la situación económica de los usuarios, que debería estar un poco a la par con el costo de vida.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Con el análisis realizado en líneas anteriores podemos determinar que en nuestro país, el Contrato de Promesa de Celebrar Contrato de Bienes Raíces es utilizado de manea errada por tanto al momento de querer ejecutarlo carece de efectos jurídicos. Los actos y contratos que se efectúan a diario como documentos privados en los que se reconoce la firma de los interesados ante notario público no surtirán ningún tipo de efecto frente a la cumplimiento de la obligación si el contrato o negocio se refiere a un Bien Raíz, ya que en el artículo 1570 del Código Civil establece que la promesa de celebrar contrato se debe hacer por escritura pública para cuando perfeccionar el contrato definitivo necesite de dicha solemnidad. Los usuarios se respaldan o justifican su actuar unos por desconocimiento, pero en su mayoría escudándose en que los valores de las tasas notariales para perfeccionar una Escritura de Promesa de Compraventa son muy altos. Por tanto creo que es urgente que se reforme la tabla de aranceles notariales con la finalidad de disminuir el valor a pagar por las Escrituras de Promesa de Celebrar Contrato y así incentivar a que esta clase de negociación jurídica inmobiliaria se la realice mediante el documento adecuado es decir por Escritura Pública, así como también el realizar un reforma al Código Civil, con fin de que el 1570 que es que hace referencia a la Promesa, determine claramente los parámetros y los requisitos para realizar este tipo de contrato

4. CONCLUSIONES

- ✚ Del trabajo se concluye que la escritura de promesa de celebrar contrato en el Ecuador es muy poco utilizada.
- ✚ Se evidencia además el abuso de los contratos privados de promesa de compraventa de bienes raíces con reconocimiento de firma.
- ✚ De la investigación realizada puedo manifestar que la mayoría de las divergencias suscitadas en la celebración de la promesa de compraventa, son por desconocimiento de lo que dice el Código Civil y las demás leyes.
- ✚ He llegado a la conclusión que se debe plantear una alternativa, que beneficie a la ciudadanía en general y en particular aquellas personas que con mucho sacrificio e ilusión pretenden adquirir un bien inmueble, asegurando mediante promesa de compraventa.

RECOMENDACIONES

- ✚ Motivar a que el Pleno del Consejo de Judicatura mediante el órgano auxiliar de la función notarial realice un estudio pormenorizado de las tablas de aranceles notariales respecto de las escrituras de promesa de celebrar contrato, con la finalidad que el valor a cancelar en las notarías no sea un obstáculo para que la promesas de compra venta de bienes raíces sean por escritura pública.
- ✚ Recomendar que se asesore bien a los intervinientes cuando quieran celebrar una promesa de compraventa de bienes raíces, haciéndoles conocer lo que manifiesta el Código Civil y los demás reglamentos, para que dicha promesa garantice el cumplimiento de la acción y los efectos jurídicos deseados.
- ✚ Incentivar a la ciudadanía en general el realizar escritura pública de promesa de compraventa de bien raíz para garantizar los efectos deseados y el cumplimiento de la obligación.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Abeliuk, R. (1993). *Las obligaciones* . Santiago: Dislexia Virtual .
- Aguirre, E., & Reigadas, E. (2014). *El contrato de compraventa en derecho romano, derecho civil y proyectos e unificación*. Madrid: ICADE.
- Baena, M. (s.f.). Derecho real de dominio y propiedad privada. Función Social de la Propiedad. *OPINIÓN JURÍDICA* , 113 - 130.
- Cevallos, D. (2014). *Promesa de compra - venta de los bienes inmuebles según la legislación ecuatoriana*. Quito: Universidad Internacional del Ecuador.
- Chiriboga, A. (2011). *Introducción al Registro de la Propiedad*. Ibarra: Universidad Técnica del Norte.
- Código Civil Ecuatoriana* . (2011). Ecuador.
- Gutiérrez E. g, (1984), la promesa de contrato y la compraventa en el Código Civil y en el de Comercio Colombia
- Jimenez, M. (2019). *Limitaciones del dominio*.
- Marin, R. (1974). *Gran Enciclopedia Rialph*. Madrid.
- Martinez, L. (2016). *El contrato de compraventa en el Derecho Romano y su evolución historia* . España: Universidad de Jaen .
- Messineo, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires: EJEA.
- Montoro, R. (2012). *Significación y funciones de la promesa en el Derecho*. Madrid: Universidad de Murcia.
- Nogueroles, N. (15 de Abril de 2009). *La profesión de Registrador de la Propiedad*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2009/11/28/laprofesion-del-registrador-de-la-propiedad>
- Pozo, J. (2013). *La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles en la Legislación*. Ecuador : Universidad de las Américas.
- Rojina, R. (1981). *Derecho Civil Mexicano*. México: Porrúa.
- Toscano, J. (2021). *La compraventa en Derecho romano*. España: Universidad de Huelva .
- Vallet de Goytisolo, J. (1980). La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles. *Revista de Derecho Notarial*, 231.
- Vargas, L. (01 de Abril de 2022). *Derecho Ecuador*. Obtenido de <https://derechoecuador.com/contrato-de-compra-venta/>

5. ANEXOS



ENCUESTA APLICADA A LOS FUNCIONARIOS DE LAS NOTARIAS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO

Introducción.

Distinguidos colegas a través de la presente permítanme saludarles y a su vez pedirles la colaboración, contestando a una pequeña encuesta que permitirá solucionar un posible problema detectado en la normativa del derecho civil específicamente ente en la compraventa de bienes raíces

PREGUNTAS:

1.- ¿Usted cree que, en la actualidad existe incumplimiento de la promesa de compraventa de bienes inmuebles debido a factores propios de los contratantes y a la inobservancia o desconocimiento de la Ley?

Si () no ()

2.- ¿Considera que, en el Ecuador, la promesa de compraventa se encuentra regulada claramente en el Código Civil?

Si () no ()

3.- ¿Usted cree que en el Código Civil ecuatoriano deben existir ciertos elementos para garantizar la eficacia de la promesa de compraventa?

Si () no ()

4.- ¿Considera que se debe reformar al Código de Civil sobre?: La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles, que garantice el Derecho de Propiedad.

Si () no ()

5¿A su criterio la tabla de costos notariales y registrales es muy elevada y sería una de las causales al problema de garantizar la promesa de compraventa en Ecuador?

Si () no ()

¡Gracias por su colaboración!



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **María Gabriela Andrade Mendoza**, con C.C: # **1307895043** autor del trabajo de titulación: *“El análisis de los efectos de la promesa de compraventa de bien raíz”* Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 11 de noviembre de 2022

f. 

María Gabriela Andrade Mendoza

C.C: 1307895043



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

| | | | |
|---------------------------------------|--|------------------------|----|
| TÍTULO Y SUBTÍTULO: | El análisis de los efectos de la promesa de compraventa de bien raíz | | |
| AUTOR(ES): | Andrade Mendoza María Gabriela | | |
| REVISOR(ES)/TUTOR(ES): | Ab. Blum Moarry, María José Ph.D | | |
| INSTITUCIÓN: | Universidad Católica de Santiago de Guayaquil | | |
| UNIDAD/FACULTAD: | Sistema de Posgrado | | |
| MAESTRÍA/ESPECIALIDAD: | Maestría en Derecho Notarial y Registral | | |
| GRADO OBTENIDO: | Magíster en Derecho Notarial y Registral | | |
| FECHA DE PUBLICACIÓN: | 11-noviembre-2022 | No. DE PÁGINAS: | 37 |
| ÁREAS TEMÁTICAS: | Derecho Notarial Derecho Registral | | |
| PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS: | Promesa de venta, efectos jurídicos, bien raíz, precontrato | | |

RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):

El trabajo de investigación titulado, “Análisis de los efectos de la promesa de compraventa de bien raíz”, tiene como finalidad realizar un análisis teórico práctico del Contrato de Promesa de compraventa y poder así identificar los efectos que causa frente a la compraventa o promesa de compraventa de bien raíz, identificar los actos o contratos utilizados en la práctica inmobiliaria para garantizar el cumplimiento de una negociación y los motivos por los que lo realizan los intervinientes. Analizar el contrato de Promesa de Compraventa y sus efectos jurídicos. Establecer las acciones para incentivar al ciudadano a realizar el documento idóneo que cause los efectos jurídicos deseados en una negociación de inmueble o bien raíz, por cuanto en nuestro país debido al incremento de actividad inmobiliaria en los últimos años las Promesas de Compraventa son muy utilizadas como precontratos, no obstante, no todas las promesas son otorgadas o celebradas conforme lo establece la ley; y no siempre estas promesas sea cual sea el documento celebrado no se hacen efectivas por varias razones, entre estas razones tenemos que el vendedor transfiere el inmueble a una tercera persona que no ha sido con quien lo comprometió para la venta o el comprador no cumplió con las obligaciones económicas hacia el vendedor, lo que conlleva al incumplimiento de un contrato que en muchos casos carece de efectos jurídicos.



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



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



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | |
|---|---|--|
| ADJUNTO PDF: | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| CONTACTO CON AUTOR/ES: | Teléfono: 0912345678 | E-mail: maria.andrade25@cu.ucsg.edu.ec |
| CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE): | Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry | |
| | Teléfono: 0969158429 | |
| | E-mail: mariuxiblum@gmail.com | |

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

| | |
|---|--|
| Nº. DE REGISTRO (en base a datos): | |
| Nº. DE CLASIFICACIÓN: | |
| DIRECCIÓN URL (tesis en la web): | |