



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**

**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE DERECHO**

***PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
ABOGADO DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR***

**TÍTULO:**

**“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.”**

**AUTOR**

**FRANKLIN DANIEL CALDERÓN CÁRDENAS**

**TUTOR**

**DOCTOR FERNANDO PEÑAFIEL**

**Riobamba – Ecuador**

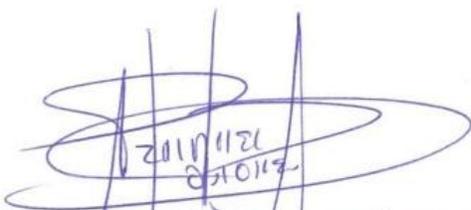
**2017**

## CERTIFICACION

DOCTOR FERNANDO PEÑAFIEL, CATEDRATICO DEL NIVEL DE PRE-GRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESCUELA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

### **CERTIFICO:**

Haber asesorado y revisado detenida y minuciosamente durante todo su desarrollo, la Tesis titulada: "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." Realizada por Franklin Daniel Calderón Cárdenas, por lo tanto, autorizo realizar los trámites legales para su presentación.



DOCTOR FERNANDO PEÑAFIEL  
TUTOR



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**  
**ESCUELA DE DERECHO**

**TÍTULO:**

“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.”

Tesis de grado previa la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, aprobado por el tribunal en nombre de la Universidad Nacional de Chimborazo y ratificado con sus firmas.

**MIEMBROS DEL TRIBUNAL**

**TUTOR**

Dr. Fernando peñañiel

9.5

Calificación

Firma

**MIEMBRO 1**

Dr. Orlando Granizo

9.5

Calificación

Firma

**MIEMBRO 2**

Dr. Juan Pablo Cabrera

9

Calificación

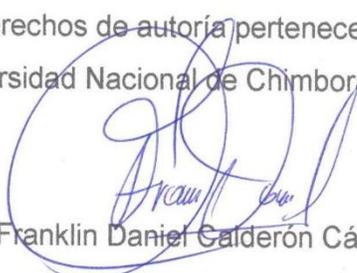
Firma

**NOTA FINAL**

9.33

## **DERECHOS DE AUTORÍA**

Los resultados de la investigación, criterios, análisis y conclusiones, así como los lineamientos propósitos expuestos en la presente tesis, son de exclusiva responsabilidad del autor, y los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



Franklin Daniel Calderón Cárdenas

C.C: 0603582685

## DEDICATORIA

Agradecido con Dios primeramente, y a los cuatro seres más maravillosos y pilar fundamental en mi vida. ,A mi padre ejemplo de de sabiduría y perseverancia ,mi madre ejemplo de amor y lucha y mis segundos padres mis abuelos el cariño más sincero y desinteresado del mundo , mi hermana ,novia ,tíos ,primos gracias por todo y cada granito que aportaron en mi vida, sobre todo a una gran promesa que ya está cumplida y que cada día me dio fuerzas para no desmayar “tienes que ser Abogado” han transcurrido varios años y jamás lo olvide padre, y en lo más alto del cielo que te encuentre traro echo .

Franklin Daniel Calderón Cárdenas

C.C: 0603582685

## **AGRADECIMIENTO**

A toda mi familia y profesores que tuve a lo largo de mi carrera, mi más sincero agradecimiento por formarme como profesional pero más que nada por compartirme excelentes valores.

Franklin Daniel Calderón Cárdenas

C.C: 0603582685

## RESUMEN

El contrato de compra venta ha sido uno de los más utilizados, debido a su objeto, que hace posible las relaciones civiles así como el comercio. La compra venta básicamente consiste en la transferencia de dominio de un objeto, a cambio de un pago precio.

Aunque cabe decir que no siempre es posible celebrar un contrato de compra venta directa, ya que el dominio de los bienes no siempre es perfecto, puede estar supeditado a una condición, como sería el caso , de una hipoteca o un patrimonio familiar lo cual hace imposible que se produzca la transferencia de dominio. A su vez, la compra venta puede no llegar a realizarse por que el comprador no posee en ese momento el valor del precio, o solamente posee una parte de él.

Es en este sentido que la ley ha previsto a la promesa de compraventa, como un mecanismo para poder garantizar el cumplimiento de la obligación, aunque para la promesa de compra venta se aun acto valido, es necesario que se cumplan ciertos requisitos detallados en el Código Civil, artículo 1570.

No obstante, cuando la promesa de compraventa se realiza con el cumplimiento de estos requisitos, permite que el contrato de compraventa se pueda celebrar de una forma definitiva, aun cuando deba ser celebrado por un tercero que es un Juez. Esto ante la negativa de las partes contratantes de perfeccionarlo.

El motivo de esta investigación, es conocer la connotación que posee el contrato de promesa de compraventa frente a la obligación de las partes contratantes de celebrar el contrato definitivo.

## ABSTRACT

The Contract of Sale has been one of the most used, due to its object, that makes possible the civil relations as well as the trade. The sale basically consists of the possession's transfer of an object, in exchange for a payment or price. Although it may be said that it is not always possible to make a direct sale contract, since the domain of the goods is not always perfect, it may be contingent on a reservation, as would be the case, a bank loan or family patrimony which makes it impossible the domain transfer occurs. Although for the promise of a sale to be a valid act, it is necessary that certain requirements detailed in the civil code, article 1570.



Reviewed by: Suarez, Marcela

**LANGUAGE CENTER TEACHER**



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación está estructurada por tres capítulos, ordenados de la siguiente forma: Capítulo I, contiene el marco referencial, que es el marco referencial, en donde se puede encontrar el planteamiento del problema, objetivos, justificación e importancia del trabajo.

En el Capítulo II, se encuentra la fundamentación teórica del trabajo, por lo cual es el capítulo más largo, por esta razón se lo ha dividido en tres unidades, en el siguiente orden: UNIDAD I Contrato de compraventa, en donde se abarco su etimología, concepto, reseña histórica de la compraventa, normativa de la compraventa en el Código Civil y los requisitos esenciales del contrato de compraventa.

UNIDAD II Promesa de compraventa, en donde se trata lo concerniente, al concepto, reseña histórica, fundamentación en el Código Civil, elementos del contrato de promesa de compraventa y las cláusulas que debe contener un contrato de promesa de compraventa.

UNIDAD III efectos de la promesa de compraventa frente al contrato de compraventa, en cuanto a la indemnización por mora, ejecución por parte de un tercero cuando no se quiere cumplir la promesa de compraventa, indemnización de daños y perjuicios.

Finalmente en el Capítulo III, se tratará el marco metodológico, que es una síntesis de la metodología empleada a lo largo de la investigación, para poder abordar lo que ha sido la investigación de campo, en cuanto se refiere a entrevista y encuestas, así como a sus resultados.

## INDICE

PORTADA.....	I
NOTA FINAL.....	II
DERECHOS DE AUTORÍA.....	III
DEDICATORIA .....	IV
AGRADECIMIENTO .....	V
RESUMEN.....	VI
ABSTRACT.....	VII
INTRODUCCIÓN .....	VIII

## CAPITULO I

### MARCO REFERENCIAL

1.1 Planteamiento Del Problema .....	1
1.2 Formulación Del Problema.....	2
1.3. Objetivos .....	3
1.3.1. Objetivo General .....	4
1.3.2. Objetivos Específicos.....	4
1.4. Justificación e Importancia Del Problema .....	5

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2. Marco teórico

##### Antecedentes de la Investigación

Fundamentación Filosófica

Fundamentación Teórica

## UNIDAD I

### CONTRATO DE COMPRAVENTA

#### 2.1 Contrato de compraventa

##### 2.1.1 Etimología

##### 2.1.2 Concepto

##### 2.1.3 Reseña histórica de la compraventa

##### 2.1.4 Normativa de la compraventa en el Código Civil

##### 2.1.5 Requisitos esenciales del contrato de compraventa

## UNIDAD II

### PROMESA DE COMPRAVENTA

#### 2.2 Promesa de compraventa

##### 2.2.1 Concepto

##### 2.2.2 Reseña Histórica

##### 2.2.3 Reseña histórica en Ecuador

##### 2.2.4 Fundamentación en el Código Civil

##### 2.2.5 Elementos del contrato de promesa de compraventa.

##### 2.2.6 Cláusulas que debe contener un contrato de promesa de compraventa.

## UNIDAD III

### EFFECTOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA FRENTE AL CONTRATO DE COMPRAVENTA

#### 2.3 Efectos de la promesa de compraventa frente al contrato de compraventa

##### 2.3.1 Indemnización por mora

2.3.2 Ejecución por parte de un tercero cuando no se quiere cumplir la promesa de compraventa.

##### 2.3.3 Indemnización de daños y perjuicios

## CAPITULO III

### MARCO METODOLOGICO

#### 3. Hipótesis general

##### 3.1 Variables

###### 3.1.1 Variable Independiente

###### 3.1.2 Variable dependiente

###### 3.1.3 Operacionalización de las variables

##### 3.2 Definición de términos básicos

##### 3.3 Enfoque de la Investigación

##### 3.4 Tipo de Investigación

##### 3.5 Métodos de investigación

##### 3.6 Población y muestra

###### 3.6.1 Población

###### 3.6.2 Muestra

3.7 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

3.8 Instrumentos

3.9 Técnicas de procedimiento, análisis y discusión de resultados

3.10 Comprobación de la pregunta hipótesis

## **CAPITULO IV**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

4. Conclusiones y recomendaciones

Bibliografía:

# **CAPITULO I**

## **MARCO REFERENCIAL**

### **1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Desde la antigüedad hasta la actualidad el contrato de compraventa ha sido uno de los más utilizados, debido a su objeto, que hace posible las relaciones civiles, así como el comercio, la compraventa básicamente consiste en la transferencia de dominio de un objeto, a cambio de un pago precio.

La Real Academia de la Lengua entiende al contrato de compraventa en los siguientes términos: “f. Comercio en el que se compran y venden cosas, sobre todo si son usadas o antiguas. Contrato o pacto entre personas por el que una de ellas se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar un precio por la misma”. (Real Academia de la Lengua Española, 2005, pág. 786)

Aunque cabe decir que no siempre es posible celebrar un contrato de compraventa directamente, ya que el dominio de los bienes no siempre es perfecto, puede estar supeditado a una condición, como sería el caso de una hipoteca o un patrimonio familiar, lo cual hace imposible que se produzca la transferencia de dominio. A su vez, la compraventa puede no llegar a realizarse porque el comprador no posee en ese momento el valor del precio, o solamente posee una parte de él.

Las situaciones que se pueden producir en el negocio jurídico son de muy variada índole, por lo cual la ley a previsto que en el caso en que las partes deseen realizar la compraventa, pero esta no pueda ser realizada por alguna razón como las arriba detalladas, se elabore un promesa de compraventa, por la cual las partes se comprometan a celebrar la compraventa definitiva dentro de un tiempo establecido.

Para Juan Larrea Holguín la promesa de compraventa, es: “Efectivamente la jurisprudencia ha confirmado que la promesa de compraventa de inmuebles entre nosotros produce una obligación de hacer y que incumplida la obligación el juez puede dar eficacia al contrato firmando la escritura pública en reemplazo del vendedor renuente. Categóricamente leemos en una sentencia de la Corte Suprema: «Habiéndose celebrado válidamente la promesa de venta y no existiendo causa legal para que el promitente vendedor se resista a vender, se ordena dicha venta y si no cumple el vendedor procederá el juez a firmar la escritura»”. (Larrea Holguín, Derecho Civil del Ecuador vol. XII “Contratos”. Compraventa, permuta, cesión de derechos, donación, 2001., pág. 34)

Aunque para que la promesa de compraventa sea un acto válido, es necesario que se cumplan ciertos requisitos, detallados en el Código Civil, artículo 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 declaran 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.”

Cumplidos estos requisitos de validez la promesa de compraventa es un contrato eficaz, ya que en caso de incumplimiento del vendedor o el comprador, el contrato puede ejecutarse, según el Código Civil, artículo 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.”

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Cómo la promesa de compraventa genera eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el año 2015?

## **1.3. OBJETIVOS**

### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

Determinar cómo la promesa de compraventa genera eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el año 2015.

### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Estudiar la promesa de compraventa
- Analizar los efectos del contrato de compraventa definitiva
- Determinar las consecuencias de no celebrar la compraventa definitiva

### **1.4. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DEL PROBLEMA**

Esta investigación se justifica por cuanto, de lo constatado no existe una investigación que se refiera a la promesa de compraventa y su grado de incidencia en el cumplimiento de la celebración del contrato de compraventa definitivo, haciendo referencia a la eficacia de dicho acto.

Sobre esta base se puede aducir que el trabajo es original y por ende, es trascendente y debe ser estudiado. La presente investigación tiene por objeto determinar los requisitos de la promesa de compraventa, así como estudiar los efectos que genera la promesa frente al contrato de compraventa definitivo.

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

Al haberse realizado estudios bibliográficos y documentales en la biblioteca de la Universidad Nacional de Chimborazo, se puede constatar que no existen tesis con que tengan similitud al trabajo de investigación que se encuentra en ejecución.

#### **Fundamentación Filosófica**

La compraventa básicamente consiste en la transferencia de dominio de un objeto, a cambio de un pago precio, pero no siempre es posible celebrar un contrato de compraventa directamente, ya que el dominio de los bienes no siempre es perfecto, puede estar supeditado a una reserva, como sería el caso de una hipoteca o un patrimonio familiar, lo cual hace imposible que se produzca la transferencia de dominio. A su vez, la compraventa puede no llegar a realizarse porque el comprador no posee en ese momento el valor del precio, o solamente posee una parte de él.

Las situaciones que se pueden producir en el negocio jurídico son de muy variada índole, por lo cual la ley ha previsto que en el caso en que las partes deseen realizar la compraventa, pero esta no pueda ser realizada por alguna razón como las arriba detalladas, se elabore un promesa de compraventa, por la cual las partes se comprometan a celebrar la compraventa definitiva dentro de un tiempo establecido.

La promesa de compraventa es un contrato eficaz, ya que en caso de incumplimiento del vendedor o el comprador, el contrato puede ejecutarse.

### **Fundamentación teórica**

La presente investigación se concentrará en los siguientes contenidos:

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **UNIDAD I**

#### **CONTRATO DE COMPRAVENTA**

##### **2.1 Contrato de compraventa**

A continuación se pasará a revisar los elementos del contrato de compraventa

##### **2.1.1 Etimología**

Contrato proviene de la voz latina “Contractus” (Julián Pérez Porto y María Merino. Publicado: 2010. Actualizado: 2014). Al que lo podemos definir como un convenio en donde las partes que van a celebrar el contrato contraer obligaciones; así como derechos.

La palabra compraventa proviene del termino latino “comparare o adquirere y venderé” (Díez-Picazo/Gullón (2001). Sistema de Derecho Civil vol.2.), el primer término significa comprar y el segundo término vender; es decir la compraventa según la terminología latina significa comprar y vender.

##### **2.1.2 Concepto**

La compraventa está compuesta por una serie de terminologías las cuales son “venditor (vendedor), emptor (comprador), cosa (remex), precio (pretium)” (LERNER, Bernardo. “Enciclopedia Jurídica OMEBA” TOMO III, Editorial: Editorial Bibliográfica Argentina. Argentina 1990, Pág 18.)

Estas definen a la compraventa como un contrato por el cual las partes es decir comprador y vendedor de manera consensual, se obligan en dar la cosa y pagar un precio por ella para que se lleve a cabo el efecto inmediato de la compraventa que es la tradición.

El vendedor (vendedor) transferirá el dominio de un bien inmueble al empor (comprador) quien está en la aplicación de pagar un precio (pretium) por la cosa objeto de la compraventa.

### **2.1.3 Reseña histórica de la compraventa**

Los hombres primitivos para satisfacer sus necesidades básicas para subsistir practicaban la caza, pesca, ganadería y agricultura. Cuando el hombre se dio cuenta de que todo lo que cazaba o cosechaba no lo consumía en su totalidad, ingenió el intercambio de cosas por ejemplo un hombre cazaba una cabeza de ganado para una 8 miembros de familia, en un determinado tiempo la carne restante se desechara, viendo estas situaciones, crean el intercambio de cosas, la carne restante la podía cambiar por varias cosas necesarias la práctica de intercambiar surge el nacimiento del comercio.

En la antigüedad en las sociedades primitivas, el comercio se lo realizaba mediante en trueque; “Contrato por el cual las partes se obligan a darse y recibir, recíprocamente, una cosa por otra.” (Diccionario Jurídico Elemental, Guillermo Cabanellas de Torres)

Esto se lo realizaba en los pueblos primitivos donde no existía la moneda, ellos intercambiaban cosas de acorde a sus necesidades. Utilizaban como medio de pago el oro, el cobre, la plata etc. Posteriormente con la aparición del dinero (billetes, monedad) estas relaciones comerciales debían ser normadas. El trueque que al inicio era un intercambio solamente de bienes,

con la aparición de la moneda se cambiaba cosas por dinero. Con las diversas costumbres y normas jurídicas antiguas surge la necesidad de crear la compraventa.

La compraventa en tiempos primitivos era una cuestión de moral porque los acuerdos que realizaban las partes solo eran de palabra es decir sin ninguna solemnidad alguna en relación a la entrega de la cosa, el pago o los pagos, el tiempo para extinguir la obligación, con la evolución de la civilización surge la necesidad de normar los contratos para garantizar que se cumplan las obligaciones de las partes.

“El primer indicio de venta, aparece en el derecho Quiritano donde se transmitía automáticamente la propiedad enajenada es decir que no era una venta obligacional sino traslativa de dominio Tal venta se efectuaba por medio de la mancipación y por la tradición, acto que no tenía solemnidades, pero que requería un elemento material: la entrega de la cosa”. (Ricardo Panero, Derecho Romano, Tirant lo Blanch, Valencia, 4ed. 2008, Pág. 17)

En el Derecho Romano la en sus inicios no garantizaba la transferencia del dominio de la cosa, posteriormente el vendedor debe garantizar la entrega de la cosa además deberá en Roma la Compraventa o emptio venditio se la denominaba como “un contrato consensual por el que uno de los contratantes, vendedor, se obliga a transmitir la pacífica posesión de una cosa al otro, comprador, en tanto que éste se obliga a pagarle una suma de dinero.” (LERNER, Bernardo. “Enciclopedia Jurídica OMEBA” TOMO III, Editorial: Editorial Bibliográfica Argentina. Argentina 1990.)

Hace mención sobre la pacífica “posesión” en esta época solamente se garantizaba la posesión que se encuentra en el artículo 715 del Código Civil Ecuatoriano “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre”.

La compraventa en Roma poseía características como: la bilateralidad, reciprocidad y la obligatoriedad esto haciendo referencia a la *actio empti* y *actio venditi*, que se refieren a las acciones del vendedor y el comprador. Antiguamente la *pagara* o el honor de una persona pesaba sobre cualquier cantidad de dinero; escrito o verbal cuando se celebrara un contrato entre ciudadanos Romanos este debía cumplirse; en el caso que no se dé al cumplimiento las sanciones eran muy severas. El consentimiento para celebrar la compraventa en Roma se presumía cuando de manera verbal las partes llegaban a un acuerdo del precio, a pesar que aún no se establezcan el plazo o la fecha del pago. Eran susceptibles de compraventa las (remex) cosas corporales e incorporeales. Se lograba la transferencia del dominio o propiedad a través de: *mancipatio*, *cesio*, y la *traditio*.

En sus inicios en el Derecho francés solo garantizaba la entrega de la cosa mas no la transferencia de la propiedad mediante tradición, posteriormente el Derecho francés la perfeccionó, siguiendo el modelo del Derecho romano, así como lo señala Pothier “la compraventa no era traslativa de dominio por sí sola”, necesitaba de la *traditio* (tradición) para no solo llevar a cabo la entrega de la cosa; sino además de transferir la propiedad o dominio. El mero hecho de que se haya celebrado el contrato produce de manera inmediata desde que se celebra el contrato. En lo que se refiere a la entrega hay dos acepciones la primera en el Código de Napoleón se estima que mientras las partes contratantes solo por el mero hecho del consentimiento vuelven perfecta solo con la entrega de la cosa y la segunda según Domat: “...en poder y posesión del comprador.” (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII Contratos I, Pág. 3)

En cuanto al Derecho Germánico tomo como base el derecho romano y las mezclo con el derecho francés, en la cual buscaba brindar más

solemnidades a este acto, en donde se transfería el dominio o propiedad de una cosa.

En Europa la compraventa “es un contrato apto para transferir la propiedad” (Dr. Juan Larrea Holguín, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII Contratos I, Pág. 3)

El efecto inmediato que produce al celebrarse la compraventa para las partes que consensualmente lo han realizado se produce la tradición, estos los efectos que produce compraventa puede producir efectos aún antes de ser entregada la cosa, materia del contrato es decir el efecto que produce es la obligación del vendedor a entregar el bien cuando el contrato estipulare y del comprador a pagar por la adquisición del bien.

En el derecho primitivo la compraventa solo otorgaba la posesión, ya a medida de la evolución en los sistemas modernos, mencionan que en el efecto inmediato que surge de celebrar la compraventa en la propiedad o dominio de la cosa mediante la tradición, este es un modo de adquirir los bienes, de la compraventa surgen obligaciones recíprocas para las partes, como es del vendedor a transferir el dominio y del vendedor a pagar el precio por el bien que se está comprando; la tradición, que es un modo de adquirir el dominio de las cosas, consiste en la entrega que el dueño o propietario hace de la cosa vendida, el tradente es la persona que transfiere el dominio en el caso de la compra y venta sería el vendedor mientras que el adquirente en la persona que recibe el dominio de la cosa del tradente sería el comprador; los elementos que validan a la tradición son a. la voluntad de realizarlo Art. 688 C.C, el consentimiento del comprador Art. 689 C.C., un título translativo de dominio Art 691 C.C.

Para que la venta se refute perfecta es cuando las “partes han convenido en la cosa y en el precio.” (Dr. Carlos Valdivieso Bermeo, Tratado de las

Obligaciones y Contratos, Cuenca Ecuador, Segunda Edición 2011, Del Arco Ediciones pág. 141)

Los efectos del contrato de compraventa son recíprocamente para ambas partes es un contrato bilateral, ya que tiene un precio, es real porque existe la entrega de la cosa, existe la intención de transferir el dominio o propiedad y la capacidad de adquirirla y solemne porque es un contrato que necesita de formalidades como puede ser la protocolización o la inscripción en el Registro pertinente por ejemplo una casa la inscripción se la realizaría en el Registro de la Propiedad.

En la actualidad en el sistema Ecuatoriano la define como consensual por el consentimiento libre y voluntario de las partes que como fin tendrá la transferencia de dominio del bien, a través de un título que es la compraventa, esta origina obligaciones que son para el vender entregar el bien y para el comprador pagar el precio y el modo de adquirir el dominio es la tradición como lo estipula en el Código Civil.

El sistema ecuatoriano a diferencia del Francés y el Germánico y el Romano en el que solo la compraventa transfería la posesión mas no la propiedad, combina puntos de vista a la entrega inmediata de la cosa que es la transferencia inmediata del dominio, para los inmuebles es necesaria la formalidad de la escritura pública, en el que el consentimiento como requisito del contrato no es suficiente para transmitir el dominio sino además la inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### **2.1.4 Normativa de la compraventa en el Código Civil**

Venta con Arras

Código Civil, artículo 1742: “Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada

uno de los contratantes podrá retractarse: el que ha dado las arras, perdiéndolas; y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.”

“1. f. pl. Prenda o señal entregada como garantía en algún contrato o concierto.

3. f. pl. Der. Entrega de una parte del precio o consignación de una cantidad con la que se garantiza el cumplimiento de una obligación.” (Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, Arras. Consultado en <http://dle.rae.es/?id=3ffUHsA>.)

Las arras también se la conocen como un anticipo o prenda de garantía para la compraventa que lo acuerda entre las partes en el caso de que no se llegará a celebrar durante cierto tiempo el contrato, donde cualquiera de las dos partes se pueden arrepentir y no pasa nada, pero si se pasa del tiempo acordado para retractarse de la compraventa y el comprador se arrepiente pierde las arras, mientras que si el vendedor se arrepiente tiene que pagar el doble, es decir lo que cuesta la prenda y otro valor adicional. En el caso de que en el contrato no se haya fijado el tiempo para retractarse, el tiempo legal será de los siguientes dos meses al acuerdo.

### Pacto Comisorio

“El pacto comisorio es un modo de resolución contractual que se basa en el incumplimiento de una de las partes, lo que le da el derecho a la otra, que cumplió, a pedir que el contrato se tenga por extinguido con efecto retroactivo, pacto que puede estar expresado o no, ya que la ley lo considera implícito en todo contrato con prestaciones recíprocas, sinalagmático o bilateral” (Hilda, Pacto comisorio, La guía de Derecho. Consultado en <http://derecho.laguia2000.com/parte-general/pacto-comisorio#ixzz4DtZNk77g>.)

En conclusión puedo decir que este pacto comisorio consiste en que si se estipula que no pagándose el precio al tiempo convenido se resolverá el contrato de compraventa, las partes dejan constancia que si el comprador no paga el precio, la otra parte podrá pedir la resolución del contrato. En la actualidad este pacto no se usa.

### Pacto de Retroventa

El Pacto de Retroventa también llamado Retracto Convencional o Cláusula de Retroventa, es accesorio al contrato de compraventa, dándose como una cláusula dentro del mismo.

Según Cabanellas el pacto de retroventa es: “una de las cláusulas más importantes y relativamente frecuente derivadas del contrato de compraventa y por la cual el vendedor, quizás apremiado para enajenar, pero deseoso de recobrar lo que vende, se reserva la facultad de recuperar la cosa vendida, devolviendo el precio recibido del comprador, o lo convenido, dentro del plazo estipulado o en las circunstancias concertadas.” (Cabanellas de las Cuevas, Guillermo, Pacto de Retroventa, Diccionario Jurídico Elemental, Vigésima Edición, Buenos Aires, Argentina, 2011, Pp. 276.)

Otro concepto es que es: “La modalidad del contrato de compraventa fue conocida por el Derecho Romano, como el pacto de retrovendiendo, esto es por medio de este pacto el vendedor de una cosa se reserva el derecho de “recomprarla” por un cierto precio (el mismo por el que lo vendió u otro determinado, o sujeto a determinación) y dentro de un plazo preestablecido. Pero si no se hubiera acordado plazo, podría recuperar en cualquier momento; esto es si este pacto existió, el vendedor tendría acción para recuperar su cosa por compra, pero no por reivindicación.” (García Falconí, José, Pacto de Retroventa, 2015, Quito, Ecuador, consultado en

[http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechocivil/2013/08/13/el-pacto-de-retroventa-\)](http://www.derechoecuador.com/articulos/detalle/archive/doctrinas/derechocivil/2013/08/13/el-pacto-de-retroventa-)

El concepto del pacto de retroventa según nuestro Código Civil manifiesta que: “Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, entregando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación, lo que le haya costado la compra.”

Por lo que puedo decir que el pacto consiste en que el vendedor de una cosa puede rescatar aquella cosa luego de haberla vendido, en el momento que él devuelva a el comprador el precio que pago por dicha cosa y además el precio podía ser el mismo por el que se vendió o tal vez mayor, dependiendo del acuerdo entre las partes y adicional a esto se debía establecer un plazo en que se llevaría a cabo dicha readquisición.

El tiempo que tiene el vendedor para recuperar es de cuatro años contados desde la fecha del contrato, es intransferible es decir no se puede ceder el derecho de hacer este pacto. Nuestro Código Civil también manifiesta que el vendedor tiene derecho a ser indemnizado por deterioro.

### Pacto de Retracto

José Vicente Caravantes quien señala que el proceso de retracto es procedimiento breve y sencillo, promovido a instancia del que tiene por ley derecho a adquirir ciertas cosas vendidas a otro, por el mismo precio en que este las compro, así lo indica la etimología de la palabra retracto, que proviene del verbo traho trahis, trahere, mover, atraer o acercarse a si una cosa y de su frecuentativo tractare, tratar

(Caravantes, José Vicente, Pacto de Retracto, Ley de Enjuiciamiento Civil. Consultado en <http://www.monografias.com/trabajos71/proceso-retracto/proceso-retracto2.shtml#ixzz4DtexpLaS>)

Marín Pérez, define al retracto como el derecho que por ministerio de la ley, tienen ciertas personas en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en lugar del comprador. (Marín Pérez, Volumen II, 1983, Pp. 248. Consultado en <http://www.monografias.com/trabajos71/proceso-retracto/proceso-retracto2.shtml#ixzz4DtfIz6AN>.)

Teniendo en cuenta estos conceptos el pacto de retracto no es más que aquel donde las partes contratantes convienen que dentro de un cierto tiempo no superior a un año, cualquier otra persona que mejore la oferta de la compra se disolverá el contrato, y ocurriendo esto también el comprador tiene la opción de mejorar el precio para que se lleve con él mismo la compraventa.

### **2.1.5 Requisitos esenciales del contrato de compraventa**

Según Ximena Torres: “Los requisitos para que se celebre la compraventa es que las partes acuerden el precio, desde ahí la venta se reputa perfecta. En cuanto a las formas mediante las cuales las partes pueden convenir en celebrar el contrato de compraventa, tenemos las siguientes:

Escritura pública e inscripción: podrán las partes acordar que la venta se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura, pública o privada.

Venta con arras: las partes acuerdan dar una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato.

Plazo y condición: pueden las partes acordar un plazo para entregar la cosa o el precio, y una condición para la entrega de la cosa o el precio, esta condición es generalmente suspensiva.

Simulación de la compraventa: si ambas partes de común acuerdo recurren a la ficción, el contrato les obliga entre sí, pero no tiene ninguna trascendencia respecto de terceras personas.” (Derecho Civil IV, Obligaciones y Contratos, Ximena María Torres Sánchez Universidad Técnica Particular De Loja, Octubre 2014, Pág 74)

Según el Código Civil en los artículos 1740 y siguientes nos habla sobre los requisitos del contrato de venta, en el art 740 nos manifiesta que para que la venta sea perfecta debe cumplir con los siguientes requisitos dentro de estos se deberá fijar la cosa que se va a vender, el precio de la cosa; esto tiene también excepciones dentro de estas se dice que los bienes raíces, servidumbres sucesiones hereditarias deberán otorgarse mediante una escritura pública sino constan bajo estos requisitos la venta no será perfecta.

En el artículo 1741 del Código Civil explica que al no otorgarse una escritura pública en las excepciones anteriormente mencionadas cualquiera de las partes podrá retractarse de realizar la venta; o también está incluida si por ejemplo el vendedor no entrega a tiempo la cosa al comprador. Dentro de las formas por las que se puede realizar el contrato de compra venta esta lo que es la venta con arras esto quiere decir que se puede dar una cosa como prenda, y de esta manera se daría la celebración del contrato, de igual forma en este caso también podrán retractarse cualquiera de las partes.

Estas solemnidades son necesarias para que no exista ningún mal entendido como lo estipula la definición en nuestro Código Civil, artículo 1740: “la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante

la ley, mientras no se ha otorgado por escritura pública, o conste en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito”

Arras viene desde la historia griega y no significa un contrato si no es considerado como un pacto, donde la cosa es entregada y en ese momento también se hace la entrega del precio y la permuta en este caso también, ahora arras está considerado como una forma o un requisito que se encuentra dentro del contrato de compraventa. Esto se da generalmente con bienes inmuebles donde es necesario firmar directamente los contratantes una escritura pública.

La venta con arras esto quiere decir que es como una garantía donde se entrega la cosa para confirmar un contrato en este caso el de compra venta, o también puede darse con la finalidad de abandonar el contrato que se iba a realizar, la venta con arras para bienes inmuebles necesariamente debe formalizar mediante escritura pública.

“La jurisprudencia ha distinguido tres tipos de arras, según la función que pueden cumplir en el contrato:

- Las arras confirmatorias.

Constituyen una parte del precio y su función es únicamente “confirmar” la existencia de un contrato, esto es, que las partes han llegado a un acuerdo de compraventa, con conformidad en la cosa y en el precio, jurídicamente vinculante para ellas desde que exista esa conformidad, como resulta de las reglas generales.

Las arras confirmatorias, ni otorgan facultad de desistimiento del contrato a las partes, ni tampoco cumplen una función de liquidación anticipada de la indemnización de daños y perjuicios.” (Francisco Mariño Pardo, Octubre 2014.)

En el artículo 1743 del código civil nos habla sobre la venta con arras pero aquí si no se establece un plazo ya ninguno de los contratantes podrá retractarse y perderá la prenda; la venta con arras se podrá dar como una forma de pago a cambio de la cosa vendida quedando esta como un convenio acordado entre las partes. Los impuestos y todas las costas que se deba pagar por la venta de la cosa deberá correr por parte del vendedor, o también esto dependerá del acuerdo en que hayan pactado las partes dentro del contrato de compra venta. Si los contratantes no fijan un plazo en el código civil dice que no habrá lugar a la retracción después de dos meses y el comprador perderá también la cosa que dejo en prenda quedándose con esto el vendedor.

Para que el contrato de compra y venta se dé como una venta perfecta se requiere ciertas modalidades por ejemplo esta debe ser pura, esto quiere decir que no deberá existir mala fe, ni vicios ocultos dentro de la cosa que se va a vender, tampoco debe existir dolo por parte del vendedor; debe ser simple esto puede ser cuando las partes llegan a un acuerdo fijan el lugar, el precio de la cosa vendida y tanto el vendedor entrega la cosa de buena fe, y el comprador recibe la cosa.

Uno de los problemas de la compraventa como hemos estudiando en este ensayo es la diferencia y la problemática de posesión y el dominio, por una parte se firma el contrato con la promesa que en un futuro el vendedor perciba el pago en dinero en el plazo estipulado en el contrato, el pago a futuro es el mayor problema de todos ya que, si se cumple el plazo para pagarlo y todavía no se ha cancelado vienen los problemas de los intereses, mora, e indemnizaciones, por una parte los intereses pueden confundirse con la mora, en este caso los intereses es un valor menor a la mora, la mora es un costo más alto de los intereses, con respecto a las indemnizaciones, son cuando en verdad no se puede cancelar la deuda, una medida puede ser devolver la posesión del bien al vendedor, otra indemnización es la

reparación del bien que le entrego el vendedor al comprador. Por otra parte se puede declarar la insolvencia por parte del comprador, a su vez se da paso a la cláusula penal estipulado por el contrato estableciendo el delito de estafa. Otro de los problemas puede ser la capacidad para contraer contratos, puede que exista toda la voluntad y consentimiento de las partes pero el problema radica en que no exista la capacidad por una de las partes, el contrato se realiza entre las partes y se lleva donde el notario para que de fe del mismo, de igual manera el precio puede ser fijado por la costumbre, las partes o en ciertos casos fijados por la ley, además la promesa de compraventa es un contrato no es un título traslativo de dominio, las mayores problemáticas que podemos evidenciar es la posesión y el dominio que se da entre las partes.

Dentro de las modalidades del contrato también se habla sobre condiciones suspensivas, sobre esto podemos decir que por ejemplo si el comprador no tiene todo el dinero se puede poner en el contrato de compra venta que bajo cierta condición el comprador dará al vendedor el precio fijado dentro de cierto plazo.

Para la venta se establecen también ciertas características por ejemplo se debe establecer un plazo para entregar la cosa que está destinada a vender y también, convendrá fijar el precio, puede o no fijarse condiciones para la entrega.

El requisito esencial para que la cosa sea vendida, habrá que establecer un precio por tanto las partes deberán ponerse de acuerdo con el mismo esto podrá establecer por cualquier medio o indicación que sea fijado por los contratantes que van a realizar este contrato de compra venta.

El precio de la cosa deberá ser en dinero sino la venta de la cosa será considerada como una permuta; pero no es necesario que para comprar la cosa se deba dar todo el dinero puede ser la mitad en dinero y la mitad

restituir con un bien como forma de pago el precio de esta cosa que se otorga a cambio podrá ser considerada como forma de pago de la parte restante de la cosa equivalente al mismo precio, y esto será considerado por los contratantes como compraventa o como una permuta.

Para que los contratantes acuerden al precio que se va otorgar por la cosa vendida deberá ser justo, es decir el precio se fijara de acuerdo al valor de la cosa, si no están seguros los contratantes del precio se podrá pedir una opinión de una tercera persona que esté al tanto del valor.

“El precio es la cantidad cierta y en dinero que el comprador se obliga a entregar por efecto del contrato. El precio objeto de la prestación del comprador debe presentar los caracteres siguientes; debe ser fijado en dinero, es preciso que sea determinado o por lo menos determinable, serio, es decir, sincero, a veces, se exige que no sea parte demasiado sensiblemente del justo precio.” (Peniche López, Edgardo, Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil, Porrúa. S.A. República Argentina, 2015, Pág 124).

En lo que se refiere al precio hay tres maneras de determinar el precio en un contrato de compraventa, uno puede ser fijado por la costumbre, como todos sabemos la costumbre es fuente de derecho, otro puede ser fijado por la ley siempre que este positivado en un código actual, y la última que casi siempre se da es la que es fijada por las partes en el respectivo contrato. Se establece la clara diferencia entre lo que es el la promesa de compraventa, y el contrato prometido.

El comprador puede pagar el precio como una promesa de compraventa y el vendedor no están para recibirlo puede consignar el monto de la venta, se paga de modo en pago de efectivo, como un modo de extinguir las obligaciones, el precio debe ser justo, este es el precio en que se hallan las cosas en el comercio, si existe una diferencia muy grande en el precio el

comprador se ve afectado en pagar más y el vendedor no podrá vender su bien ya que pide un valor exagerado, para esto se ha estipulado la acción rescisoria de lesión enorme esto quiere decir que busca que las cosas vuelvan al estado anterior. No entran en la lesión enorme los bienes muebles y los bienes que han sido adjudicados a través de una licitación y los bienes que han sido del estado.

En el Código civil el artículo 1748 dice que el precio puede también determinar una tercera persona, y en el caso en que esta persona no de un precio podrán cualquier de las partes establecerlo; y si no se ponen de acuerdo con el precio determinado la venda quedar como finalizada.

Las cosas que se pueden vender según el Código Civil son las cosas corporales o incorporales; siendo las cosas corporales las que tienen un ser real y puedan ser percibidas por los sentidos por ejemplo una casa, un libro; y las incorporales las que consisten en derechos como los créditos y las servidumbres esto se encuentra establecido en el artículo 583 del Código Civil. La venta de las cosas vendidas deben ser determinadas es decir se debe especificar qué es lo que el vendedor quiere vender, no se podrá vender los bienes en forma universal es decir un conjunto de cosas, pero si se quiere realizar la venta de toda una propiedad por ejemplo si se encuentra amoblada y se requiere vender con todo, más bien se puede realizar un inventario de todas las cosas que se encuentran en la propiedad, y así la venta se está realizando de una manera singularizada para vender cada uno de las cosas; esta venta para que sea válida debe establecerse por una escritura pública.

En el inciso segundo del Código Civil del artículo 1740 nos habla que las flores, frutos, materiales que se encuentren adheridos al suelo estos no están sujetos a la excepción que dice que todos los bienes deben venderse bajo

una escritura pública porque se entiende que estos bienes al estar adheridos a la cosa vendida ya vienen incluidos.

La venta de una cosa común según el artículo 1751 del Código Civil dice que se puede vender un bien que pertenece a dos más personas siempre y cuando no exista ningún tipo de sociedad entre los propietarios, y la cosa podrá ser vendida aun sin el consentimiento de los demás.

La venta de una cosa común se dice que se puede hacer con el consentimiento de todos los propietarios siempre y cuando todos sean capaces de realizar un contrato de compra y venta de un bien, o también se puede dar con la voluntad de uno de los copropietarios ya que la cosa vendida también le pertenece.

En el Código civil también dice que se puede hacer la venta de cosa futura, es decir algo que no existe, pero que se considera que la cosa va existir con el tiempo, el contrato se supone que es válido, se podrá establecer condiciones para que el mismo tenga las garantías de va a existir dentro de un plazo .si las condiciones que fueron establecidas por los contratantes se cumplen se entenderá vendida la cosa; mientras que si no se cumple las condiciones el contrato no surtirá efecto y se conocerá como que la cosa no existió y no se dio la venta prometida en el futuro. La venta de una cosa futura se puede o no dar por suerte por ejemplo yo compro un billete de lotería, la venta se está realizando es decir el vendedor da el billete al comprador, se compra la suerte es decir el boleto, pero no se le garantiza al comprador de que ese es el billete ganador, pero digamos que por razones de suerte como ya se ha mencionado anteriormente el comprador gana el sorteo esto es considerado como venta de una cosa futura por suerte.

La venta de una cosa inexistente esto nos quiere decir que al momento de celebrar el contrato de compra y venta se supone que la cosa existe pero en realidad no existe esto se considera como un contrato nulo ya que la venta

del bien que supuestamente se iba a vender no está considerado como parte del contrato es una cosa inexistente; si no se acordado el tiempo promedio en que la cosa puede existir puede el comprador desistir del contrato.

En el Código Civil nos habla sobre la venta de cosa ajena también es válida, siempre y cuando el comprador no tenga ningún reclamo con el tiempo por la cosa ajena vendida, si esto sucede el vendedor deberá pagar los daños y perjuicios si actúa con intención de causar daño al comprador. La cosa ajena vendida será del comprador desde el momento de la entrega de la cosa, que fue entregada por el vendedor.

Según un autor “la venta de cosa ajena es indiferente que el comprador conozca al momento de la perfección del contrato si el vendedor es o no propietario de la cosa vendida, por eso la ley comercial le otorga al comprador el derecho de pedir la resolución del contrato y la indemnización de perjuicios cuando el vendedor incumple su compromiso, a no ser que aparezca claro que el comprador compra” (Peña Nossa, De los Contratos Mercantiles: Nacionales e Internacionales, Negocios Del Empresario, Cit. Pág. 211.)

En el Código Civil nos habla en el artículo 1755 sobre la compra de cosa propia, ya que nadie puede adquirir alguna cosa que le pertenezca al comprador, este contrato no es considerado valido porque un contrato de venta se sobreentiende que el dominio debe ser transferido a otra persona con el único beneficio de obtener un dinero a cambio o una cosa a cambio del cosa; en este caso de comprar una cosa propia no esté bien porque no estaría transfiriendo el dominio de la cosa a nadie.

“Hay autores que sostienen que un cuarto requisito de la cosa es que pertenezca al vendedor o a un tercero. El comprador, al no existir contrato, puede solicitar el reembolso de lo pagado más los intereses corrientes si el vendedor actuó de mala fe o los legales, si actuó de buena fe. En cuanto al

inciso segundo hay que afirmar que esta parte de la norma no corresponde al tema de la compra de cosa propia sino al del riesgo de la cosa vendida que es regulado más adelante. Y cuando afirma que lo dicho en el artículo puede ser modificado por las partes. Estimo que esta parte debe interpretarse en el sentido que lo relacionado con intereses y frutos pueda ser pactado en ejercicio de la autonomía de la voluntad, pero no puede convalidarse la compra de la cosa propia, pues esta parte es una norma imperativa sobre la que no pueden disponer las partes.” (Los Principales Contratos Civiles y Comerciales” Del Profesor José Alejandro Bonivento Fernández. Tomo II. Sexta Edición. 2003.)

La propiedad de los frutos de la cosa vendida se encuentra en el Código civil en el art 1756 y dice que los frutos que se den después de que el contrato ya se realizó los frutos que produzcan la cosa vendida ya sean naturales o civiles pertenecerán al comprador, solo si en caso de que en el contrato se haya puesto alguna condición de que los bienes dentro de un cierto tiempo plazo, o cuando la condición que estableció en el contrato de compra venta se haya cumplido. Todo esto deberá ser establecido en el contrato por parte de los contratantes.

En este caso de la propiedad de los frutos se podrán también fijar clausulas donde se establezca que los frutos que otorgue la cosa vendida sea para el comprador o para el vendedor según como se haya establecido en el contrato de compra venta. Esto se dice que por lo general se da por ejemplo cuando se vende un terreno donde exista cosechas y se vende el bien cuando la cosecha todavía no ha dado frutos, y es ahí donde el vendedor puede poner condiciones sobre esto y puede decir que se vende el bien pero dentro de un plazo los frutos que se den por dicha cosecha serán para el vendedor y no para el comprador.

El comprador al adquirir el bien se entendía, que recibirá el bien en el estado en el que se encuentre en el momento de la compra y venta de dicho bien; y como una prestación de esto el vendedor deberá otorgar al comprador un costo, esto se otorgara solo si existen mejoras y si se fijó alguna condición dentro del contrato de compraventa de que el vendedor siga adquiriendo los frutos que de dicho cosecha por ejemplo.

El comprador no está obligado a pagar el precio acordado entre las partes dentro del contrato si el vendedor no ha entregado aun la cosa vendida. Así como el vendedor tampoco está obligado a entregar la cosa al comprador si este todavía no le ha cancelado el precio acordado dentro del contrato de compra y venta. La entrega de la cosa vendida se deberá fijar un lugar acordado entre las partes, este puede o no constar dentro del contrato esta ya depende especialmente de las personas contratantes.

“Entrega de la cosa vendida se da puesto que el perfeccionamiento de la compraventa no conlleva en general la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, es preciso un acto traslativo para alcanzar el efecto transmisivo que busca toda compraventa; es decir, ha de producirse la tradición. Cuando se formaliza el contrato en escritura pública, su otorgamiento equivale a entrega de lo vendido. En la venta de bienes muebles, la entrega de la cosa puede sustituirse por la de las llaves del lugar en que estén guardados. Si se venden cosas inmateriales, la tradición puede hacerse poniendo los títulos de pertenencia en poder del comprador. También puede sustituirse la tradición efectiva mediante el constituto posesorio o cesión de la acción reivindicatoria.” (Enciclopedia Jurídica, 2014)

Para la entrega de la cosa vendida serán las partes que realizan el contrato, las encargadas de fijar el día, lugar y hora donde se va entregar la cosa; se dice también que una forma de entregar con buena fe l cosa es que se dé por tradición es decir según el Código Civil en el artículo 686 se entiende por

tradicción la entrega de una cosa que la realiza el dueño o en el caso de la compraventa el vendedor, teniendo por una parte la facultad de transferir el dominio al comprador, y por otra la potestad del comprador para recibir el bien otorgado por el vendedor.

Otra de las costumbres que existe en la fijación del precio es que una parte se pague por adelantado para asegurar el pago del demás monto estipulado en el contrato, aunque en este modo se asegura una parte del monto la otra parte es incierta porque de cierto modo la persona ya entra en posesión del bien haciendo uso y goce y aprovechándose de los frutos y demás beneficios del bien, y si no pagare asumirá las consecuencias como la mora los intereses y las demás indemnizaciones necesarias para el cumplimiento del contrato.

Y de esta manera al darse la cosa por tradición explicada anteriormente se entenderá que la cosa fue vendida cuando el comprador tenga bajo su poder la cosa o el bien, esta tradición se puede otorgar de una manera material cuando el bien ya se encuentre en manos del comprador, y se dice también que existe una forma de tradición simbólica y esta es cuando el vendedor y el comprador realizan el contrato y aun el bien no se entrega como que solo se anuncia que el bien ya se vendió y ya es parte del comprador.

Dentro del contrato de compra y venta también existe la modalidad de suspender la entrega de la cosa sin necesidad de que el contrato haya concluido, como ya explique anteriormente si el vendedor no entrega la cosa aun cuando el comprador ya haya pagado todo el dinero en caso contrario el vendedor podrá realizar contrato con otra persona en el caso en que el comprador no entregue aun el dinero cuando ya se fijó un plazo para que este cumpla y se entregue la cosa vendida.

Para que el contrato de compra venta se de las personas que van a celebrar el contrato deberán ser capaces nos habla sobre esto en el artículo 1734 del

Código Civil, son hábiles todas las personas que la ley no los declare inhábiles para celebrar todo contrato.

No se puede vender las cosas y derechos personalísimos, las cosas que no se encuentren dentro del comercio, las cosas que se encuentren por cualquier razón embargadas, bajo un decreto judicial, los bienes de uso público los bienes comunes, y a compra de la cosa propia que explique anteriormente.

“Se puede estipular un precio determinable según Mazeaud, es el que contiene elementos que sin influencia posible de la voluntad posterior de las partes, permiten determinar el precio al momento del vencimiento de la obligación. El precio es real pero es tan evidentemente desproporcionado frente a la cosa que se afirma no existir este elemento esencial. Es tan ínfimo el valor que denota la falta de intención de las partes de vincularse seriamente en cuanto al precio.” (Los Principales Contratos Civiles y Comerciales” Del Profesor José Alejandro Bonivento Fernández. Tomo II. Sexta Edición. 2003.)

La característica principal de este contrato radica en el tiempo para cancelar el bien estipulado en este contrato pudiendo establecer, interese cuando se sobrepase el limite estipulado en el contrato con el fin que de alguna manera se dé cumplimiento a lo que firmaron las partes. A continuación presentamos un claro ejemplo de un contrato donde podemos ver sus principales características las generales de ley entre el vendedor y el comprador, las características del bien lícito como por ejemplo donde está ubicado, el tiempo que se compromete las partes para que el comprador cancele el valor del bien en este caso inmueble, y la respectiva aprobación donde un notario, como podemos evidenciar tenemos todos los requisitos necesarios para que se realice el contrato de compraventa.

La finalidad de la compra venta es ayudar a mantener una negociación a través de la obligación de celebrar un contrato definitivo a futuro además evita que el vendedor pueda subir el precio o negociar dicho bien con alguien más y ayuda a que el comprador responda por la obligación de comprar el bien. La compra venta se convierte entonces en un instrumento que cubre necesidades tantas de carácter económico, jurídico y social.

Según varios autores coinciden en que el precio que se puede fijar dentro del contrato de compra venta se pueden manifestar los siguientes se puede otorgar un precio justo, como ya lo mencione anteriormente debe ser de acuerdo al comercio, se fija un precio determinado cuando se necesita que una tercera persona o un arbitrio del precio para la cosa que el vendedor va a dar al comprador, y por ultimo señalan que existe un precio donde se da la mitad en dinero en efectivo, y la otra puede ser una cosa valorada en el precio restante, obviamente esta cosa que se vende deberá encontrarse en buenas condiciones, para fijar este último tipo del precio ya depende de que los contratantes se pongan de acuerdo para estipular dicho convenio.

En conclusión el contrato de compraventa para que sea considerado como venta perfecta se deberá cumplir con cada uno de los requisitos que se encuentran establecidos en el Código Civil, también los contratantes dentro del contrato o de los requisitos, deberán pactar o fijar un precio justo y determinado de acuerdo a lo que la cosa se encuentre en el comercio, si se trata de bienes inmuebles como ya antes lo mencionamos, para que se han validos estos deberán tener una escritura pública, y si el vendedor da al comprador un inmueble que produce frutos, pero al momento de realizarse la venta los frutos de dicho inmueble estaban descuidados, en este caso depende tanto del vendedor como del comprador que lleguen a un cierto acuerdo para que no exista problemas en dicho convenio.

También se puede dar un contrato de compraventa cuando la cosa que se va a vender debe encontrarse en buen estado, sin ningún tipo de vicios ocultos, si se da esto el comprador puede solicitar al vendedor el pago de los daños de la cosa que se vendió. En el código civil también nos dice que no se puede comprar una cosa propia, pero si se puede vender una cosa ajena siempre y cuando el vendedor después de realizada la venta, quiera volver a tener la cosa vendida en sus manos eso ya no será considerado valido, a menos el comprador para evitar problemas le vuelva entregar al vendedor, el deberá restituir al comprador el dinero que se le otorgó al vendedor por dicha cosa vendida, aquí depende de los contratantes para fijar el día y el lugar donde se deberá devolver la cosa vendida.

## UNIDAD II

### PROMESA DE COMPRAVENTA

#### 2.2 Promesa de compraventa

Dentro de esta parte de la investigación se pasa a recapitular lo que concierne a la promesa de compraventa.

##### 2.2.1 Concepto

Según el Código Civil, artículo 1570: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran 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 declaran 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.

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

##### 2.2.2 Reseña Histórica

Para dar una reseña histórica del contrato de promesa tenemos que trasladarnos hasta el Derecho romano, en donde casi todas las instituciones del derecho han tenido sus raíces, tomando en cuenta que los romanos no conocieron el contrato de promesa, pero esto no significo que en Roma no hubiera cierto contratos, identificados como pactos y las estipulaciones que fueron, por decirlo así, el antecedente histórico de la promesa, tal como lo refleja el ordenamiento jurídico moderno.

En el Derecho romano se identifican dos antecedentes que tienen relación con el contrato de promesa, por un lado están las estipulaciones conocidas como contratos “strictis juris” y por el otra los pactos entre ellos el “pactum de contrahendo”, mediante los cuales se prometían en lo posterior a celebrar un contrato de mutuo.

Los contratos “strictis juris” o de derecho estricto:

Estos contratos eran los únicos capaces de producir acciones para su cumplimiento, pero en caso de que se omitieran las formalidades legales el contrato deja sin protección a las partes y por ende no podría ser exigido su cumplimiento.

Dentro de la transformación jurídica que se produjo en el contrato de promesa, encontramos varios aspectos principales que se resalta en el derecho romano y que los podemos numerar de la siguiente manera:

- 1) Que la promesa no fue constituido como un contrato típico;
- 2) Que el primer antecedente del contrato de promesa se denomina “stipulation” considerado como un contrato verbal unilateral y de derecho estricto, en el cual quien sería el futuro acreedor interrogaba al futuro deudor y este contestaba aceptando la obligación; y,

3) Que como modalidad precedente al contrato de promesa aparecen los “contratos innominados “bajo el tipo “Facio ut facias” (hago para que hagas), considerado como la obligación primordial del contrato de promesa.

La estipulación adquirió así un inmenso desarrollo en el derecho romano empleándose tanto para dar fuerza obligatoria a una obligación de dar como a una obligación de hacer o no hacer, llegando a emplearse también en los tratados internacionales.

El otro antecedente del derecho romano son los pactos que tenían el único valor de concluir con los contratos, para ello encontramos el “pactum de contrahendo”, que era considerado como un pacto nudo o sea desprovisto de efectos civiles que únicamente generaba obligaciones naturales y el “pacto vestita”, los cuales producían efectos civiles aunque en forma indirecta, determinando como excepción en los efectos, acciones que nacen de los contratos.

Con estos dos antecedentes demostramos que en el derecho romano no existía como en la actualidad, un contrato especial y con características propias denominado contrato de promesa, pero a pesar de ello existían actos que sin ser contratos cumplían con los mismos efectos de una promesa, pero no precisamente para obligarse por ella a celebrar otro contrato, sino para obligarse directamente al contrato que mediante ese acto se celebra.

En el derecho español se toma como referencia de la legislación romano “las estipulaciones” bajo la denominación de “promisión”, que era una oferta verbal o escrita que una persona hacia a otra con intención de obligarse sobre una cosa determinada, esto es transmitido en sus siete partidas como en su novísima recopilación

En el derecho francés anterior al Código Napoleón, existió un desarrollo vasto del contrato de promesa, consignándose ya no en leyes escritas, por lo que su evolución fue más rápida, ocasionando una discusión doctrinaria de

fuerres contrastes sobre su viabilidad, lo que produjo que los jurisconsultos de ese entonces hicieran una distinción entre la promesa unilateral y la bilateral.

Ambas eran obligatorias, no existiendo entre ellas otra diferencia que en la promesa unilateral se obliga una de las partes y la otra no contraía ninguna obligación, mientras que en la bilateral ya se obligan las dos partes.

Es a partir de estos dos artículos en donde se hace ya referencia a los requisitos, características y efectos que contendrá el contrato de promesa, deduciendo así:

1. Que la promesa es un contrato consensual;
2. Que en la promesa se debe mencionar de manera concreta el contrato prometido;
3. Que en la promesa se produce una obligación de hacer; y,
4. Si el contrato que se promete es consensual, la promesa equivale a él.

### **2.2.3 Reseña histórica en Ecuador**

El contrato de promesa de compraventa en el Ecuador no tiene una gran historia ya que los legisladores se han preocupado más por otro tipo de contratos, dejándole a este contrato sin una historia propia.

Partiendo de esto podemos señalar que para el contrato de compraventa si existe una historia de cómo se ha ido desarrollando y perfeccionando dicho contrato en nuestro país, así podemos establecer que en la época incásica lo único que aparece es que los jeroglíficos no podían dejar constancia del traspaso de dominio, por esta razón no existía la compraventa, lo que existió es la posesión que realizaban los individuos de ese entonces en base a los productos que producían.

Ya para la época colonial se comienza a utilizar la compraventa, que eran contratos o acuerdos entre las personas, que obviamente, eran entre los colonizadores con documentos de quienes tenían el poder dominante y se adjudicaban por escrito de quienes tenían el poder dominante como los colonizadores.

En la Gran Colombia se realizaba adjudicaciones para viviendas en la formación de los pueblos, precisamente del dominio de quienes gobernaban. Con lo cual fue extendiendo el cambio de propiedad que se hacían con las autoridades aplicándose el sistema notarial.

Con el desarrollo histórico de los estados que se produjo por medio de la independencia se aplica ya la adquisición de un sistema notarial, con lo que el contrato de compraventa llega a ser reconocido por dicho sistema.

En cuanto al contrato de promesa solo se encontró que en el periodo anterior a la colonia no se podía hablar de derecho civil; durante la colonia, por lo que el Ecuador pertenecía a las colonias españolas al igual que otros países en el territorio americano, por lo cual estaban normados por las leyes españolas. Por lo tanto como indicamos anteriormente el contrato de promesa tenía plena vigencia en el derecho español, así como también en el territorio ecuatoriano por ser colonia española.

Pero la reseña histórica más favorable del contrato de promesa en el Ecuador es el acogimiento y aceptación del código civil chileno elaborado por Andrés Bello, el mismo que no tuvo mayor variación en su contenido, ya que en su artículo 1554 menciona al contrato de promesa teniendo la misma redacción el artículo 1570 de nuestro código civil.

#### **2.2.4 Fundamentación en el Código Civil**

Para empezar el análisis de la promesa de compraventa en el Ecuador manifestare que significa promesa. Cabanellas: “declaración unilateral de voluntad por la cual consiste uno en obligarse a dar o hacer una cosa en tiempo futuro. Contrato unilateral por el que se concede a otro la cosa o el hecho que pide, que crea la obligación de cumplirlo”

Como nos podemos dar cuenta la promesa es una voluntad manifestada al exterior con el propósito de cumplir algo en un tiempo determinado.

La promesa de compraventa es considerada como una figura jurídica regulada en el Código Civil ecuatoriano, se utiliza cuando las partes o los sujetos que intervienen en un contrato de compraventa no desean legalizar el mismo en ese mismo momento por alguna circunstancia o por falta de algún requisito, por esta razón se realizara un contrato de promesa de compraventa, para garantizar la existencia de un contrato de compraventa definitivo en un futuro. Consideremos así que la promesa de compraventa es un contrato anticipado al contrato propio de compraventa.

Villegas: “La promesa es un contrato por medio del cual una parte o ambas se obligan dentro de cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado.”

Al decir que una o ambas partes se obligan a cumplir algo dentro de un determinado tiempo estamos hablando que este contrato puede ser unilateral o bilateral.

Bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente. Art. 1455 Código Civil.

Tomando en cuenta que para cualquier tipo de contrato debe haber voluntad expresa de las dos partes que suscribirán el convenio ya que como sabemos el contrato es un acto consensual, de voluntades.

Al referirnos que la promesa de compraventa puede bilateral, no estamos hablando del contrato, sino de la obligación que una o ambas partes tendrán

que cumplir, ya que el contrato siempre deberá ser bilateral es decir que las dos partes deberán estar en un acuerdo total para la suscripción del mismo.

Para que exista contrato legal y pleno, debe existir un acuerdo entre las partes sobre el contenido de dicho contrato, y las cláusulas que manifestara el mismo, ya que la voluntad y el consentimiento son requisitos fundamentales que se deben cumplir y que se encuentran estipulados en el Código Civil.

Salvador: “El contrato de promesa puede ser definido como un acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes, o ambas, se obliga a celebrar dentro de un tiempo determinado, un contrato cuyos elementos se señalan desde luego”.

En este concepto claramente se puede observar que es un acuerdo de voluntades, donde la persona que comprara, y la persona que venderá, deberán estar absolutamente en total acuerdo con la obligación que se deberá cumplir, conforme los manifiesten voluntariamente, y por escrito.

El contrato de promesa de compraventa en el Ecuador no tiene, en si mucha doctrina, jurisprudencia, historia y una normativa amplia para regular el mismo en el país, por esta razón es que existe muchas controversias al juzgar un conflicto judicial donde exista un contrato de promesa de compraventa.

En la legislación ecuatoriano el contrato de promesa de compraventa se encuentra manifestado en el Código Civil en el Libro IV que estipula sobre Las Obligaciones en general y de los contratos, en su Título XII que hace mención de los efectos de las obligaciones, en el art. 1570 que manifiesta lo siguiente:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran 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 la ley declara ineficaces.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.
4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

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

Al realizar el respectivo análisis de la normativa anteriormente transcrita del Código Civil, sobre la promesa de compraventa se dirá que una promesa en sí que realice una o ambas partes en la celebración de un contrato no surtirá obligación jurídica legal alguna, salvo en el caso de que se cumplan con todas las circunstancias descritas en el mismo artículo.

Es decir para celebrar una promesa de compraventa en el que participe un comprador y un vendedor, obligatoriamente se tendrá que cumplir con las circunstancias mencionadas que las analizaremos en lo posterior, que pasarían hacer como solemnidades del contrato de promesa de compraventa para que surta un efecto legal. Ya que si no se cumpliera con dichos requisitos o se estaría contrayendo ninguna obligación por lo tanto no se podrá exigir jurídicamente lo acordado entre las partes.

Al mencionar en el numeral uno del art. 1570:”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”.

Como sabemos para que un contrato surta efecto debe cumplir con solemnidades que la ley manifiesta y estipula, para ello diremos que el contrato de promesa de compraventa es un contrato solemne, el Código Civil nos da una clara definición de los que quiere decir un contrato solemne en el Art. 1459 que dice que “un contrato tiene el carácter de solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas nos surte ningún efecto civil”.

La Promesa de compraventa para que produzca alguna obligación debe cumplir con las circunstancias que hemos mencionado, es decir estas son solemnidades para que el contrato produzca efectos civiles y sea completamente legal.

También hace mención a que esta promesa de compraventa se la debe hacer por escrito y debe ser elevada a escritura pública siempre y cuando posteriormente se celebre un contrato que exija de solemnidades para ser legal, es decir, para realizar un contrato de compraventa de un bien inmueble se necesita que el contrato sea notariado posteriormente inscrito en el Registro de la Propiedad. Al realizar un contrato de promesa de compraventa sobre dicho bien inmueble que necesita solemnidades, es importante que dicha promesa deba realizarse por escrito y sea notariada para que sea considerada como un instrumento público.

En el art. 1740 del Código Civil encontramos en el inciso segundo la venta de los bienes que necesitan que el contrato sea elevado a escritura pública: “la venta de bienes raíces, servidumbres y las de una sucesión hereditaria, no se perfeccionaran mientras no consten en una escritura pública”.

Se denomina escritura pública al documento que es otorgado ante un notario, y es incorporado a un protocolo de registro público, según lo manifiesta el Código Civil ecuatoriano en su Art. 1716.

Para ser considerado como prueba debe haber cumplido con los requisitos que la ley exige es decir tiene que ser un instrumento público, si los contratos no se elevan escritura pública no serán considerados como ejecutados o celebrados, esto manifiesta el mismo cuerpo legal, es decir, el Código Civil en su Art. 1718.

Que el contrato prometido no sea de los que la ley declara ineficaces.

Esto nos quiere decir que el contrato que se promete realizar no sea ineficiente es decir que carezca de vicios de nulidad, que sea con un objeto lícito, y que cumpla con todo lo que la ley manifiesta para su celebración.

Es decir para celebrar un contrato de promesa de compraventa debe analizarse todas las disposiciones legales que se manifiestan en el código civil ya que si no, sería un contrato ineficiente y no se podría considerar legal.

Un punto muy importante que se debe tomar en cuenta es que para celebrar un contrato es indispensable que las personas que suscriben el mismo deben ser legalmente capaces y tener voluntad y consentimiento para realizar el mismo.

Estar en acuerdo de lo que se firmara y el acto jurídico que se va a realizar, o sino posteriormente si no se cumplen con estos requisitos que son los primordiales se podrá demandar la nulidad del mismo y será un contrato ineficiente.

Hablamos también que el objeto materia del contrato tiene que ser lícito, es decir, legal, en este caso la promesa que se debe cumplir para que posteriormente se realice el contrato definitivo de compraventa no debe ser prohibido o inmoral, o una promesa imposible de cumplir.

Para que un contrato sea declarado ineficiente debe carecer o le deben hacer falta algunos de los requisitos que la ley manifiesta. Que la promesa

contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.

Al ser considerado la promesa de compraventa como un pre contrato es decir que en un tiempo futuro va a existir un nuevo contrato que será definitivo, debe constar en el contrato de promesa de compraventa el tiempo en el que el contrato definitivo se llevara a cabo.

El contrato de promesa de compraventa debe manifestar en sus cláusulas de forma clara y precisa cuando se suscribirá el contrato de compraventa, o que condición se deberá cumplir para que pueda existir dicho contrato.

Si no se manifiesta en el contrato la promesa y el plazo en que se la deberá cumplir no se está hablando de un propio contrato de promesa de compraventa.

Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Es muy importante de que no exista dudas sobre el tipo de contrato que se va a realizar en lo posterior.

Este numeral nos quiere decir que se necesita que ya se especifique que bien se va a vender el precio, y ciertos datos que la ley exige, para que al realizar el nuevo contrato después de que se cumplió con la promesa, solo falte la tradición de la cosa.

Entendemos por tradición de la cosa a lo que manifiesta el Código Civil en su Art. 686 “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos legales”.

Ahora bien al realizar el contrato de promesa de compraventa se entenderá que ya ahí se manifiesta todo lo que se va a realizar , cual es la cosa que se va a vender, el precio aunque este puede variar , y la promesa que se deberá realizar para que en lo posterior se firme el contrato definitivo.

Es muy importante destacar que siempre tiene que haber la voluntad y capacidad de las partes para realizar estos actos de transferencia de dominio. A parte de la transferencia del dominio este numeral nos habla de las solemnidades que la ley exige en caso de haberlas.

Con esto nos referimos a los requisitos que se deben cumplir para que en lo posterior exista en contrato definitivo, por ejemplo, para que se considere efectuado un contrato de compraventa de un bien inmueble se lo debe elevar a escritura pública y posteriormente inscribirlo en el registro de la propiedad. Como ya lo habíamos descrito anteriormente.

Esas son las solemnidades que la ley exige y por lo tanto se las deberá cumplir, o los contratos carecerán de validez alguna.

### **2.2.5 Elementos del contrato de promesa de compraventa**

Al manifestar que la promesa de compraventa es un contrato. Cabanellas: “La convención, para Aubry y Rau, es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser producto de obligaciones”.

Debe estar regido por las normas generales de los contratos que se encuentran manifiestas en el Art. 1461 del Código Civil, es decir que:

Las personas sean legalmente capaces, esto se refiere a que quienes van a suscribir el contrato deben ser capaces para hacerlo, la ley determina quienes son incapaces de realizar cualquier acto jurídico.

El consentimiento no adolezca de vicios, es decir es la manifestación de la voluntad para realizar cualquier acto y es propio de los contratos, ya que mediante el consentimiento se permitirá la realización de un acto jurídico. Es muy importante que el consentimiento no acarree vicios de nulidad como lo son el error, fuerza, dolo.

El objeto sea lícito, es decir que no sea ilegal, para tener un concepto claro observaremos que manifiesta un tratadista “que el objeto del contrato es la (realidad social) acotada como base de operaciones del mismo, de ahí entonces que es suficientemente extenso como para quedar enmarcado en la más amplia gama de (realidades económico-sociales) susceptibles de ser atrapadas en materia de negocio jurídico contractual”.

Es decir todo acto o contrato tiene una finalidad y esa finalidad es el objeto del contrato que en este caso el Código Civil le da una característica esencial que es de ser lícito.

El objeto del contrato de promesa de compraventa es que las partes que suscriban el contrato definitivo de manera legal, basado en las buenas costumbres, sin que este tenga ningún vicio de nulidad.

Que tenga una causa lícita, Rodríguez: “La causa es el interés jurídico que induce a una de las partes a contratar, en otras palabras, es la razón legal del contrato; es la razón que la ley supone que ha inducido a las partes a contratar. En cambio, los motivos son las razones internas o psicológicas que una de las partes ha tenido para contratar”

La causa lícita es el propósito que tiene cada una de las partes para celebrar el contrato, debe hacerse conforme a lo que la ley manifieste.

Se debe tomar en cuenta que como lo habíamos manifestado con anterioridad la capacidad juega un papel muy importante en todos los actos jurídicos que se realicen en el Ecuador, especialmente en el contrato.

Para que se pueda realizar un contrato se debe estar en la capacidad, y otorgar el consentimiento y voluntad para que suscriba dicho contrato, debemos saber que la incapacidad está declarada por la legislación ecuatoriana, donde se estipulan las personas que no pueden celebrar contratos, o realizar cualquier acto jurídico.

### **2.2.6 Cláusulas que debe contener un contrato de promesa de compraventa**

Como la promesa de compraventa es un contrato entre dos o más partes, este debe contener cláusulas, a continuación daremos a conocer cuáles son las cláusulas más importantes que caracterizan al contrato de promesa de compraventa.

**Objeto:** como sabemos todo contrato tiene un objeto que este debe ser lícito, en el caso del contrato de promesa de compraventa, es el acuerdo de adquirir o enajenar un bien. Acuerdo por parte del que comprara el bien en adquirirlo, y un acuerdo por parte del que venderá el bien en enajenarlo.

Se debe tomar en cuenta que el bien debe estar detallado y caracterizado para que no haya confusiones a futuro.

**Precio:** En esta cláusula se manifestara o se establecerá un precio justo, por el bien que se comprara a futuro, el precio debe ser acorde a lo que las partes estén conformes.

**Plazo:** Es la fecha donde se va a cumplir con un acto que acordaran la partes, en este caso , sería la fecha de cuando se suscribirá el contrato definitivo de compraventa, es recomendable que se manifieste de forma clara el día, mes, año, en que el contrato se llegare a celebrar.

Ya que como sabemos el contrato de promesa de compraventa se realizara con el objetivo de que ha posterior se suscribirá un contrato definitivo donde

una persona venderá un bien y otra adquirirá dicho bien, basándose en un precio justo por el bien antes mencionado.

Clausula Penal: Hay que tomar en cuenta que en un contrato de promesa de compraventa puede existir una clausula penal, que tiene el carácter de accesoria, y se puede estipular para poder garantizar el cumplimiento de la promesa que es el objetivo principal del contrato.

La cláusula penal puede llegar a ser muy necesaria ya que puede llegar a beneficiar tanto al prominente comprador como al prominente vendedor, para poder alcanzar de esta manera el fin y objeto del contrato de promesa de compraventa. Así que si se incluye la cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa se podrá hablar que existe seguridad jurídica para las partes.

**UNIDAD III**

**EFFECTOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA FRENTE AL  
CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**2.3 Efectos de la promesa de compraventa frente al contrato de compraventa**

Los principales efectos de la promesa de compraventa frente al contrato de compraventa son:

**2.3.1 Indemnización por mora**

Dentro del efecto de las obligaciones el art 1561 del Código Civil tenemos los efectos de los contratos que dice que: Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

En el Código Civil en el art 1569 La obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con las indemnizaciones de mora, cualquiera de estas dos cosas, a elección suya:

1.- Que se autorice para hacer ejecutar por un tercero, a expensas del deudor; y,

2.- Que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato

En la actualidad las personas, con la finalidad de asegurar la compra o venta de una cosa mueble o inmueble que se va a hacer a futuro, realizan un contrato de promesa de compraventa. Así, el contrato de promesa es aquel contrato en virtud del cual las partes se obligan a firmar un contrato posterior determinado, en cierto plazo o en el evento de cierta condición.

Para Ossorio, el incumplimiento es la desobediencia de órdenes, reglamentos o leyes, por lo general de modo negativo, por abstención u omisión, al contrario de los casos de infracción o violación o una inejecución de obligaciones o contratos.

Para Fueyo Laneri Fernando, el incumplimiento es: “aquella situación antijurídica que se produce cuando, por la actividad culpable del obligado a realizar la prestación, no queda la relación jurídica satisfecha en el mismo tenor en que se contrajo, reaccionando el derecho contra aquél para imponerle las consecuencias de su conducta” (Fueyo Laneri, 1964, pág. 229).

En otras palabras el incumplimiento es algo que no se ha llevado a cabo ya sea por desobediencia de una ley o falta de cumplimiento de una obligación, tal como podría suceder en el contrato de promesa de compraventa, en donde una de las partes no cumple con los plazos establecidos o incumple en la celebración del contrato definitivo que es objeto principal de la realización de este tipo de obligaciones.

La promesa de compraventa puede nacer un incumplimiento tanto voluntario o involuntario definitivo o temporal , total o parcial , imputable o no al deudor ,

pero siempre se tiene que determinar cuáles fueron las razones para el incumplimiento para fijar el grado de responsabilidad de la persona que incumplió dicho acuerdo, el mismo que tiene como objetivo la obligación de hacer para que así se dé el contrato de compraventa , lo cual no hay que olvidar las solemnidades que conlleva para efectuar este tipo de contratos como es la comparecencia de forma libre, voluntaria y en unidad del acto a celebrarse de los contratantes .

El artículo 1583, del Código Civil se encuentra los modos de extinguir las obligaciones que, pueden ser aplicados también en los contratos de promesa de compraventa para la extinción de dicha obligación.

Jurisprudencia: La Corte Nacional de Justicia, nos menciona que “de acuerdo con el artículo 1569 del Código Civil, cuando la obligación se constituye en mora, podrá pedir el acreedor junto con la indemnización de la mora, que se autorice para hacerla ejecutar por un tercero a expensas del deudor, o que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato; la demanda se encuentra dentro de éste ámbito y se circunscribe a que se autorice hacerla ejecutar por un tercero, que según el artículo 440 inciso segundo, del Código de Procedimiento Civil, es el Juez de Primera Instancia...”(Sentencia del 18 de Enero de 2013, Ponente Dr. Paúl Iñiguez Ríos, Proceso N 461- o 2010) .

Hay que aclarar que el deudor dentro de la obligación de hacer no cumplió con lo estipulado con la promesa de compraventa , acreedor podrá aparte de pedir cualquiera de las condiciones antes expuesta puede exigir el pago de la mora y así quedando justificado el contrato de promesa ante el contratante afectado.

Para tratadista Larrea Holguín Juan, en el Ecuador, tenemos una obligación de hacer que “si el deudor se resiste a cumplirla el acreedor (el comprador en este caso), puede escoger entre pedir que se le autorice para que la ejecute

un tercero a expensas del deudor, o que el deudor le indemnice por el incumplimiento” (Larrea Holguín, 2001, pág. 34).

El artículo 1567 del Código Civil, no dice claramente cuando un deudor que contrajo la promesa de compraventa está en mora

1. “Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que requiera al deudor para constituirle en mora;
2. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; y,
3. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor”. (Código civil ecuatoriano, 2013, pág. 238)

Ossorio, menciona, que: “...la mora del deudor es considerada en el término latín como mora solvendi (mora del pago). Y que es una situación en que se coloca quien deja de cumplir a su vencimiento la obligación que le incumbe, y una vez que ha sido intimado para su cumplimiento por el acreedor. El incursor en mora responde por los daños e intereses. En las obligaciones recíprocas, uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir lo que le corresponde” (Ossorio, 2008, pág. 605).

Podemos decir que la mora es el retardo en el incumplimiento de la prestación cuando se incurre en él, en las condiciones que la ley determina para asignarles consecuencias jurídicas, cuyos elementos de la mora son tres:

- 1.- El elemento objetivo, o retraso del cumplimiento de las obligaciones
- 2.-El elemento subjetivo, que es la culpa o el dolo en el retardo del cumplimiento de la obligación
- 3.-El elemento formal o constitutivo de la mora

La mora Solvendi o mora del deudor, es cuando el deudor ha dejado de hacer una obligación por lo que incurre en mora, por lo que está obligado a resarcir los daños y perjuicios ocasionados por su retraso estos pueden ser intereses , accesorios, frutos.

Accipiendi o en mora del acreedor, este tipo de mora se da cuando el acreedor se resiste a aceptar el pago del deudor, por lo que elimina la mora del deudor, el cual para que el acreedor acepte dicho pago se lo hará por medio de la figura jurídica llamado consignación de pago ante un juez de primera instancia de esta manera cumple con la obligación de hacer contraída y no cae en mora dicho contratante.

La promesa de compraventa bilateral este tipo de actos se dan cuando ambas partes poseen la condición de deudores y acreedores, la una de la otra, por lo que es indispensable la contrato de promesa compraventa y así para quien asuma el papel de acreedor podrá exigir los derechos que conlleva dicha figura jurídica como son el cumplimiento forzoso, la indemnización por los perjuicios ocasionados por el deudor o la resolución del mismo.

El artículo 1568 del Código Civil Ecuatoriano dice, “en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplir en la forma y tiempo debido”.

Como vemos en los contratos bilaterales, los contratantes tienen la obligación de cumplir con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa y la mora no se llevara a cabo mientras uno de los contratantes no cumpla con lo establece la obligación.

Existen algunos principios claros con respecto a los contratos bilaterales y la constitución de la mora según el artículo 1568 del Código Civil.

Cuando una persona exige cumplimiento de la obligación o el pago de daños y perjuicios sin que haya tenido que realizar obligación alguna dentro de la promesa de compraventa para la ejecución del contrato, el problema radicaría en la contraparte quien quedara en mora por el término del tiempo vencido.

Si las partes contratantes ambos tienen la obligación de hacer o cumplir lo estipulado en el contrato, entrara en mora quien dejo de hacer la obligación y que por tal motivo no se pudo perfeccionar el contrato definitivo, siempre y cuando una de la partes no haya dejado de hacer lo estipulado hasta el final. Existen obligaciones en las cuales deben cumplirse hasta la perfección del contrato definitivo para que este sea perfecto como la paga total de la cosa vendida.

Cuando ninguno de los contratantes cumple aquellas obligaciones que son necesarias para el perfeccionamiento del contrato, no existirá mora para ninguna de las partes y se terminara la promesa de sin indemnización para ninguna de las partes. En la mayoría de casos de promesas de compraventa el cumplimiento no depende la buena voluntad del deudor, sino de la cooperación y la colaboración del deudor para que este no caiga en mora.

El artículo 1569 del Código Civil nos dice claramente que si la obligación es de hacer en la promesa de compraventa y esta no se cumple la parte acreedora tiene derecho a pedir la indemnización por mora de la parte deudora o llamada también reparación moratoria.

Según el art antes mencionado el acreedor podrá pedir directamente que se le pague los daños por la infracción del contrato; o podrá pedir la resolución del contrato según el art 1505 en el que nos dice: “en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero, en tal caso, podrá el otro contratante pedir, a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”. (Código civil, 2013, pág. 229).

Hay que tener en cuenta que en los contratos de promesa de compraventa comúnmente se establece cláusulas penales como garantía para el cumplimiento del contrato y que este se perfecciona, pero hay que tener mucho cuidado con este tipo de obligación ya que por regla general la pena no es exigible con la obligación principal por lo más seguro sería plantear una obligación de hacer.

Según el artículo 1553 del código civil ecuatoriano para la exigibilidad de la cláusula penal , antes de constituirse el deudor en mora , no podrá el acreedor demandar ante la autoridad competente la obligación principal o la obligación penal , sino solo la obligación principal , aunque el deudor se constituya en mora podrá el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena , sino una sola a su arbitrio o elección ; o si en la obligación se estipule por retardo o se haya estipulado quien por el pago extinga la obligación principal.

En concordancia con el artículo 1559, del Código Civil, en donde establece que: “No podrá pedir a un tiempo la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena”.

Por otra partes el artículo 1554 del Código Civil, nos dice acerca de la exigibilidad de la cláusula penal por mora que: Háyase estipulado o no el tiempo para el cumplimiento de obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando este se haya constituido en mora, si la obligación es positiva es decir tiene la obligación de hacer; y, la obligación negativa cuando el deudor incurrirá en la pena cuando realiza lo que la obligación estipula no hacer.

### **2.3.2 Ejecución por parte de un tercero cuando no se quiere cumplir la promesa de compraventa**

Es necesario analizar a que se refiere el Código Civil con la ejecución de terceros, para ello el mismo Código Civil nos da sus definiciones. Para este trabajo hemos tomado como base el artículo 1569 del Código Civil ecuatoriano, ya que es de donde parte el interrogante. Para ello además nos hemos adentrado a ver lo que es la promesa de compraventa.

Una problemática que surge del siguiente enunciado también es la razón que conlleva a que ente este tercero y de manera analítica y resumida, parte de lo que es el incumplimiento de la promesa de compraventa, para ello hemos mencionado, a que se refiere en incumplimiento para que se vea necesario la autorización para que entre un tercero, y cuáles son los posibles incumplimientos que surgen para que sea llevado a cabo la siguiente disposición.

Existen varios juristas que definen a este contrato como: Un acuerdo de voluntades, que se obligan a celebrar un contrato, y esto bajo una característica importante que es una promesa para que se lleve a cabo la obligación, es decir obligar a las partes.

Es por ello que escuchamos hablar de dicho contrato de promesa de compraventa decir mencionadas veces que es un contrato preparatorio, y es por ello porque como lo dice el termino prepara al contrato de compraventa para que este sea cumplido por acuerdo de las partes , y para posteriormente exigir al juzgador algún derecho que se esté incumpliendo.

Es necesario ver la diferencia que existe cuando se da la de la resolución del contrato de promesa el contratante pide la indemnización por los daños causados, mientras que, en la demanda ejecutiva que se solicita del contrato

de promesa se exige la obligación a tal vez del juez de la causa quien suscribe el contrato el cual va a nombre del deudor, quien es el demandado al no cumplir con su obligación.

Es necesario saber de qué vamos a tratar en el siguiente trabajo y como nos dice el tema principal el objetivo del presente trabajo será, saber si es posible la ejecución de un tercero, es decir la intervención de otra persona en un contrato de compraventa, pero nos dice específicamente, en el no querer cumplir una promesa, para ello es menester saber a qué nos referimos cuando decimos “por parte de un tercero”.

Al referirnos a un tercero de manera general a aquel que no es parte ya se dé un proceso, acto u contrato, y de manera más amplia podemos decir que nos referimos exclusivamente a aquella o aquellas personas las cuales no han intervenido o no han tenido parte en la celebración de un contrato que en este caso es el de compraventa, este no debe intervenir ni por sí mismo, ni por medio de representante legal, esto quiere decir que de ningún modo este adquiere derechos o contrae alguna obligación las cuales se desprenden de dicho contrato, solo si lo expresare de manera contraria la ley.

Lo importante de esta figura y lo que se busca materializar es que se cumpla con lo que llamaremos la obligación de ejecutar, lo cual se ve reflejado en el contrato de compraventa, y para que se dé la extinción de este contrato las partes deben cumplir lo acordado ya que cualquiera de los acuerdos que estaba entre sus manos se debe cumplir ya que se realizó de manera libre y voluntaria.

Es decir que esta obligación la cual está naciendo de la compraventa, puede que se extinga por el incumplimiento de dicho contrato, pero si se cumple con todo lo estipulado en el contrato no podemos decir que existe incumplimiento del mismo y en tanto de dicha promesa, es decir quede maderamente general existe incumplimiento, ya que no se cumple por la situación

en la que se realizó, ya sea por la entrega de la cosa, el pago, el tiempo en el que se debió realizar la acción etc., habilitamos de incumplimiento en un contrato de promesa de compra venta, con el que después nacerá el de compraventa.

Esta obligación es exigible de parte del acreedor ante un juez, ya que este tiene la facultad de hacer cumplir la obligación, y así después de varios trámites el acreedor obtendrá hasta el pago de los daños y perjuicios solicitados ante el señor juez, mediante un sentencia judicial, he incluso será exigible de parte del acreedor las obras que a causa de esto se hayan ocasionado.

El artículo 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.”

Indicándonos dos posibilidades las cuales son para el acreedor, para que se pueda cumplir, pero esto se aplicaría siempre que este se encuentre en mora es decir que no se esté cumpliendo con las cláusulas de la promesa de compra y venta que se mencionaron en el contrato, como acuerdo bilateral, y es el Código Civil en su artículo 1567 el cual menciona cuando el acreedor se encuentra en mora y son as siguientes:

1. “Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que requiera al deudor para constituirle en mora;

2. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla;
3. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor, 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.”

En cuanto al Incumplimiento del contrato de promesa, hay que tomar en cuenta que este no se opone ni va en contra al tiempo y plazo que se ha fijado, y este causara efecto a la parte la cual está incumpliendo con lo prometido, a más de lo podrá existir sin ninguna excepción alguna clausula penal esta siempre y cuando sea voluntad de las partes, lo que si no resultara exigible, según el artículo 437 del Código de Procedimiento Civil, es el cobrar de dinero que haya sido tomado en cuenta como un presupuesto anticipado para los futuros perjuicios, ya que para una de las partes quizás el la falta de cumplimiento, presupuesto que debe ser nombrado antes de que presentada la demanda, y no al transcurrir de dicho proceso.

Lo que es necesario además mencionar que la promesa de contrato por incumplimiento, en el artículo 1489 encontramos al referirnos a los contratos bilaterales, mas no a la promesa de celebrar un contrato, ya que es menester resolver un problema para que tanto el deudor como el acreedor mantengan esa relación. En cuanto se ha mencionado estos numerales se podrá tomar en cuenta la autorización para que se cumpla la obligación y hace mención y énfasis en caso de que este constituya mora.

En el primer numeral del 1569, nos dice que se le debe autorizar para hacer ejecutar un tercero, y no sabemos de quien se debe desprender esta autorización, como hemos mencionado ya anteriormente para hacer cumplir las obligaciones, es que se realiza el contrato de promesa para que posteriormente se pueda celebrar sin ningún problema el contrato de compraventa, y este artículo en si nos quiere decir que si el deudor no se hace presente a celebrar el contrato, puede estar por el tercero, que en este caso es el juez, quien debe hacer exigible el pago por parte del deudor cuando se ha incumplido con alguna promesa de compraventa. En el código de procedimiento civil así lo estipula, y nos dice en el artículo 440 inciso segundo que de parte del juez.

Al decir que el deudor se encuentra en mora, desde ese momento ya se está dando el incumplimiento de la promesa de compraventa, y queda a facultad del pedir dos cosas, que le sea autorizado para que un tercero, pueda hacer cumplir la obligación ya sea si no se encuentra el deudor o ya sea mediante una resolución en donde el acreedor sea indemnizado por los daños o molestias ocasionados, sea que esto se haya mencionado o no en el contrato de promesa de compraventa.

Esto quiere decir que para llegar a hacer efectivo el cumplimiento deberá intervenir obligatoriamente el juez para que se haga el respectivo término donde el deudor por no pagar, ni proponer las respectivas excepciones, notificara, dentro de las veinticuatro horas, para que el deudor cumpla inmediatamente la obligación y esta cause automáticamente efecto.

Y posteriormente a ello el adeudare a más de pagar la respectiva indemnización impuesta por el juzgador, pueda pedir la respectiva participación y autorización de un tercero es decir de parte del juez quien tomara las medidas para hacer efectivo el pago.

Esto se relaciona con los derechos para que se haga el cumplimiento o la ejecución forzosa en cuanto a lo que es la exigibilidad, las cuales se crean para ser cumplidas, y es por ello que en todo el desarrollo de este trabajo se busca el cumplimiento y es así como se le otorga al acreedor, cláusulas, aunque estas vayan en contra de la voluntad de otros en este caso del deudor.

Es necesario mencionar lo que estipula el artículo 2367 de nuestra legislación en el Código Civil donde se ve consagrado dicho derecho, y nos dice que toda obligación personal le da al acreedor, el derecho de hacerla efectiva que se da en todos los bienes raíces del deudor, aun en los muebles, ya sea a futuro, con excepción de los bienes que no se pueden embargar.

El contrato de promesa, se ve relacionada una condición resolutoria tácita, la cual se define con un hecho, que aparte de ser futuro es incierto, y el cual consiste en lo que es el incumplimiento de una obligación, y de la cual se desprende obviamente derechos y obligaciones, de manera que si no se cumple ya sea por parte del acreedor o del deudor lo pactado, depende del contratante perjudicado pedir a el juez, que se realice el cumplimiento del mismo con la respectiva indemnización que conlleve daños y perjuicios, por el retardo de cumplimiento.

Y las consecuencias que surgen se presenta alguna mora de parte del deudor, habrá incurrido el mismo de sus obligaciones, las cuales se estipulan en el contrato de promesa, que en general el Código Civil menciona subsanar esto o esperar que ha futuro se dé solución con lo que decimos la indemnización que se dividen a su vez en lucro cesante y el daño emergente, este como un análisis del segundo numeral del artículo 1569 del código civil.

Los tratadistas Ripert y Boulanger por su parte mencionan que “La promesa de contrato prefigura el contrato futuro y garantiza su conclusión. En este sentido ha podido decirse que es un ante contrato”.

Ya que dentro de lo que es las obligaciones y más dentro de lo que es un contrato tenemos las obligaciones de dar, hacer y no hacer, y más un si estas se tienen que hacer, llegando a forzar la ejecución de dicha obligación, cuando ha si el deudor el que ha llegado a incumplir el contrato, pero queda una puerta para el acreedor, demostrándonos que la ley lega a ser muy sabia, porque se puede llegar a la ejecución de esta obligación, con la medida del cobra a terceros y de esta manera es como se lo denomina arbitrio ya que es al juzgador que por medio de sus atribuciones se puede llegar a ejecutar el contrato en los casos de incumplimiento.

Cabe recalcar como se realiza dicha ejecución de la obligación, y esta vía para forzar, se estarán contemplando en dicho artículo ya que si no se hubiese hecho la entrega de la cosa, se le obligara al deudor la entrega d la cosa, si es necesario haciendo el uso de la fuerza pública, pero si la obligación fuera a hacerse, se realizara, pero a disposición del juez por parte del deudor, pero si no se quiere hacer le entrega de la cosa al acreedor por cuanto esta le pertenece si ya no existe en pago, será el juez quien determinara la indemnización, y lo cual menciona el 440 del código de procedimiento civil se hará por el apremio real de la causa, y así mismo se realizara con el respectivo cobro a pagar por el incumplimiento.

Si el hecho consistiere en el otorgamiento y suscripción de un instrumento, lo hará el juez en representación del que deba realizarlo. Se dejará constancia en acta, suscrita por el juez, el beneficiario y el secretario, en el respectivo juicio.

Es decir que al referirnos al tercero, es referirnos al juzgador como arbitrio para cumplir lo estipulado en el la promesa de compraventa, como contrato

preparatoria, haciendo valer los derechos que entre las partes se aceptaron a la vez de la voluntad, no nos podemos referir a los derechos del deudor solamente sino también del acreedor ya que por ejemplo en una cláusula a favor del acreedor podemos encontrar que si no se hace el pago del dinero que le corresponde de la casa hasta que se entregue el bien se esperara quince días más de lo acordado y después de ellos se pagara el 10 por ciento del valor del bien, mientras que como ejemplo para el deudor se podrá pedir que el bien se encuentre listo y presto para lo pactado el día de la entrega.

Código Civil, artículo 1571: “Toda obligación de no hacer una cosa se resuelve en la de indemnizar los perjuicios, si el deudor contraviene y no puede deshacerse lo hecho

Pudiendo destruirse la cosa hecha, y siendo su destrucción necesaria para el objeto que se tuvo en mira al celebrar el contrato, estará el deudor obligado a ella, o autorizado el acreedor para que la lleve a ejecución a expensas del deudor. Si dicho objeto puede obtenerse cumplidamente por otros medios, será oído el deudor que se allane a prestarlos.”

Tomando en cuenta este artículo no se puede pasar por alto las obligaciones de cada una de los contratantes, y esto deberá ser resarcido de manera inmediata, por quien no ha cumplido ya que estaría actuando con culpa, por la insatisfacción de una de las partes.

### **2.3.3 Indemnización de daños y perjuicios**

Se lleva a cabo la indemnización de daños y perjuicios por no celebrar el contrato de compraventa, por efecto de la nulidad declarada de la relación contractual del mismo, ya que ocasiona la invalidez del contrato y una de las partes adquiere la obligación de restitución, conjuntamente se producen otros

efectos como realizar la indemnización de daños y perjuicios a la persona o parte del contrato que actuó de buena fe. Esta indemnización es de carácter precontractual, ya que la parte que incumplió el contrato por cualquier razón y de mala fe esta consiente que en caso de no realizar el contrato le conlleva a un sin número de responsabilidades entre ellas la obligación de restituir, que se enfoca en regresar a la situación anterior a la celebración del contrato.

Para poder definir lo que es una indemnización por daños y perjuicios por el incumplimiento de un contrato de promesa compra y venta primero definiremos lo que es una indemnización ya que todos sabemos que es el pago a realizar de una persona a otra por algún daño ocasionado o simplemente por deudas ya que es una compensación a recibir por haber sido dañado, una indemnización es recompensar de alguna manera los daños ocasionados ya sean morales o patrimoniales, es la responsabilidad de lo ocasionado, una indemnización es el cobro de una cantidad justa que es puesta por la víctima.

Ahora si hablamos por indemnización por daños y perjuicios podemos decir que son el cobro por una obligación no cumplida el haber faltado a una responsabilidad que el deudor tendrá que pagar al acreedor, todos los daños que ocasionó su negligencia, ya que es una forma de poder recompensar el mal momento de la víctima y todo el tiempo perdido. Además para que haya daño debe haber más que un incumplimiento debe haber un perjuicio, es una obligación indemnizar la víctima.

Y bien si decimos de la indemnización por daños y perjuicios por haber incumplido un contrato de compra y venta nos referimos a que el deudor deberá pagar al acreedor todos los gastos ocasionados hasta el momento ya que incumplir un contrato conlleva ya una multa siendo más por haber dañado y perjudicado, no siempre el incumplimiento de un contrato lleva a

una indemnización, esto sucede cuando el contrato no contiene cosas de gran valor o simplemente no es de difícil acceso obtener.

Se deberá indemnizar a la persona por haber dañado civilmente.

Si el que debe llega a incumplir por culpa o dolo, lo hace ante una persona que lo le afecte la indemnización no se lleva a cabo pero que si lo hace con un acreedor que a lo más mínimo le llegare a afectar se deberá pagar la indemnización total por el daño ocasionado.

La indemnización puede ser una clausula simbólica pero siempre persiste.

Si en el contrato si estipula cual será la indemnización por el incumpliendo se pagara allega impuesta pero si no llegare a estar estipulada un juez competente en la materia decidirá cuál en la suma a pagar a la víctima por el daño ocasionado al incumplir el contrato. Si hubiera una demora en el pago de la indemnización el deudor no tendrá que estipular los daños ocasionados siendo que este esté en suma con los intereses lo mismo tendrá el acreedor si las partes han estipulado un interés monetario convencional.

Hay casos en los cuales los daños y perjuicios son dictados por un legislador en esta ocasión hay un monto límite de la indemnización, la víctima no podrá reclamar la cantidad que se le entregue si no es completa con el limite estipulado es decir no podrá pedir más.

La indemnización en nuestro concreto debe der ser igual al perjuicio ocasionado, el valor económico no repara los daños morales pero si puede ser un incentivo para comenzar de nuevo, todos sabemos que un valor económico no lo es todo cuando el daño es irreparable pero si nos vamos al tema que es el incumplimiento de un contrato el daño no es como un daño físico pero llegamos a ser un daño económico ya que impide que se pueda vender a otras personas interesadas pensado en que se llegara a cumplir peor al fin y al cabo no lo hace el deudor.

La indemnización para que llegase a ser completa tiene que constar con todo lo necesario a fin de que el acreedor en la situación jurídica que se encuentre pueda obligar a ser cumplida por ello la víctima tiene todo el derecho de que se le indemnice todos los gastos ocasionados y las pérdidas producidas.

“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.”

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### **3 Hipótesis general**

¿Es relevante determinar a través de un análisis jurídico como la promesa de compraventa genera eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el año 2015?

#### **3.1 Variables**

##### **3.1.1 Variable independiente**

La promesa de compraventa

##### **3.1.2 Variable dependiente**

La celebración de la escritura de compraventa definitiva

### 3.1.3 Operacionalización de las variables

**Variable independiente:** La promesa de compraventa

**CUADRO N° 1**

VARIABLE INDEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
La promesa de compraventa	Código Civil, artículo 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..."	Derecho Civil	Contratos	Entrevista Encuesta

**Fuente:** Operacionalización de las variables

**Elaborado por:** Franklin Daniel Calderón Cárdenas

**Variable Dependiente:** La celebración de la escritura de compraventa definitiva

**CUADRO N° 2**

<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>INDICADOR</b>	<b>TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACION</b>
La celebración de la escritura de compraventa definitiva	Código Civil, artículo 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...”	Derecho Civil	Obligaciones y contratos	Entrevista Encuesta

**Fuente:** Operacionalización de las variables

**Elaborado por:** Franklin Daniel Calderón Cárdenas

### 3.2 Definición de términos básicos

**Contrato de compraventa:** Real Academia de la lengua la compraventa es: “f. Comercio en el que se compran y venden cosas, sobre todo si son usadas o antiguas. Contrato o pacto entre personas por el que una de ellas se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar un precio por la misma”. (Real Academia de la Lengua Española, 2005, pág. 786)

**Promesa de compraventa:** “Efectivamente la jurisprudencia ha confirmado que la promesa de compraventa de inmuebles entre nosotros produce una obligación de hacer y que incumplida la obligación el juez puede dar eficacia al contrato firmando la escritura pública en reemplazo del vendedor renuente. Categóricamente leemos en una sentencia de la Corte Suprema: «Habiéndose celebrado válidamente la promesa de venta y no existiendo causa legal para que el promitente vendedor se resista a vender, se ordena dicha venta y si no cumple el vendedor procederá el juez a firmar la escritura». (Larrea Holguín, Derecho Civil del Ecuador vol. XII “Contratos”. Compraventa, permuta, cesión de derechos, donación, 2001., pág. 34)

Código Civil, artículo 1570: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran 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.”

**Ejecución del contrato de compraventa:** Código Civil, artículo 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.”

### **3.3 Enfoque de la Investigación**

#### **Modalidad básica de la investigación**

El enfoque de la presente investigación es cualitativo y cuantitativo. Cualitativo porque en primer término interpreta, analiza la incidencia que produce el contrato de promesa de compraventa, y el hecho de que el mismo puede generar la celebración del contrato de compraventa definitiva.

Y cuantitativo porque se aplicara procesos estadísticos que permitan verificar la hipótesis planteada en relación a la figura jurídica.

### **3.4 Tipo de Investigación**

**Documental bibliográfica.-** La investigación se realizara apoyándose en fuentes bibliográfica, hemerográfica y archivística; la primera se basa en la consulta de libros de primera instancia y segunda, estrictamente pegados a la Ley, la segunda en artículos o ensayos de revistas y periódicos, y la

tercera en documentos que se encuentran en los archivos, como cartas, oficios, circulares, expedientes y direcciones electrónicas.

**De Campo.-** Se investigó en el lugar de los hechos, es decir el contacto directo del investigador con la realidad de los Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, donde se aplicó la entrevista. Al mismo tiempo se contactó a 10 Abogados especialistas en Derecho Civil, a quienes se aplicó las encuestas.

### **3.5 Métodos de investigación**

**INDUCTIVO:** Porque analizaremos otros factores como por ejemplo la revisión casuística.

**DEDUCTIVO:** Porque detallaremos toda la estructura determinada en la Constitución lo referente a Garantías y Derechos.

**ANALÍTICO-SINTÉTICO:** Porque este método hizo posible la comprensión de todo hecho, fenómeno, idea, caso, etc.

**HISTÓRICO- LÓGICO:** Porque analicé científicamente los hechos, ideas del pasado comparándolo con hechos actuales.

**DESCRIPTIVO- SISTÉMICO:** Porque fue una observación actual de los fenómenos y casos, procurando la interpretación racional.

**MÉTODO DIALECTICO:** Que permite la confirmación de ideas en base a una hipótesis.

**MÉTODO DE LA FENOMENOLOGÍA:** Realiza el estudio de hechos como han sucedido sin tintes subjetivos ni prejuizgamientos.

**MÉTODO COMPARADO:** Identificar ordenamientos jurídicos de diferentes Estados; que puedan contribuir que puedan contribuir al entendimiento de los Derechos Fundamentales.

### 3.6 Población y muestra

#### 3.6.1 Población

La población implicada en la presente investigación está constituida por los siguientes involucrados: Jueces de la Unidad Judicial Civil, 10 Abogados expertos en Derecho Civil.

<b>POBLACIÓN:</b>	<b>N.-</b>
Jueces de la Unidad Judicial Civil	5
Abogados expertos en derecho civil	10
<b>Total</b>	<b>15</b>

### **3.6.2 Muestra**

La población y la muestra no tienen otro fin que ayudarnos a identificar las personas o los actores reales que serán parte de la investigación o los que aportarán con sus conocimientos en la elaboración de la misma, conocimientos que los encontraremos luego de determinar la cantidad de persona y cuáles van a ser los entrevistados o encuestados, para poder extraer sus conocimientos.

Como la población no es cuantiosa, no existe la necesidad de tomar una muestra, por cuanto la investigación de campo abarcará el universo.

## **3.7 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos**

### **Las Entrevistas**

La entrevista se dirigirá a conocer la opinión de los 5 Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba.

### **Las Encuestas**

Las encuestas serán aplicadas a 10 Abogados que se especializan en derecho civil.

## **3.8 Instrumentos**

Cuestionario de entrevistas.

Cuestionario de encuestas.

### **3.9 Técnicas de procedimiento, análisis y discusión de resultados**

Para el procesamiento, análisis y discusión de resultados se utilizarán técnicas estadísticas y lógicas.

La interpretación de los datos se lo realizará a través de la inducción, el análisis y la síntesis, para lo cual se tomará en cuenta la información recabada.

## **ENTREVISTA DIRIGIDA A: Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba**

### **1. ¿Qué es el contrato de promesa de compraventa?**

Juez 1: Es una convención o acuerdo a través del cual las partes se obligan a celebrar un contrato futuro, que no pueden ejecutarlo en ese momento, por algún impedimento, ya sea económico, procedimental, de hecho.

Juez 2: Es un acto entre las partes para el cumplimiento de una obligación y se sujetan a una cláusula penal

Juez 3: Acuerdo de voluntades cuyo efecto son obligaciones recíprocas, sujetas a la ley entre las partes.

### **2. En su criterio: cuál es el requisito más importante del contrato de promesa de compraventa.**

Juez 1: Tiene varios requisitos para su validez, pero debe efectuarse a través de escritura pública, entre un Notario Público, es un requisito imperioso para su pleno efecto.

Juez 2: Por la cláusula se puede hacer efectiva dicha obligación

Juez 3: El plazo y la condición

### **3. En su criterio: el contrato de promesa de compraventa, garantiza la celebración del contrato definitivo de compraventa.**

Juez 1: No es una garantía íntegra, pues las partes pueden retractarse, pero es un contrato que asegura de mejor manera el cumplimiento de la obligación.

Juez 2: No la promesa de compraventa garantiza la obligación del promitente comprador y el promitente vendedor.

Juez 3: Considero que sí, puesto que si no se cumple el efecto es exigir su cumplimiento

**4. Cree Ud., que el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de dar o vender**

Juez 1: Considero que sí es un medio eficaz, pero el profesional de derecho que asesora su celebración verificar de forma prolija la cláusula

Juez 2: No el contrato de promesa de compraventa no asegura la entrega de la cosa prometida.

Juez 3: Considero que sí, puesto que el artículo 1570 del Código Civil, regula las circunstancias esenciales para que sea válido

**5. Cree Ud., que en el caso de la venta de un inmueble, el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de hacer o vender, en el sentido de la celebración de la escritura.**

Juez 1: Al hacerse constar la obligación, fija, determinada o futura, considero que está bien, es un medio eficaz para el cumplimiento del contrato de compraventa, dejando el caso de que por el incumplimiento se deba ejecutar la sanción.

Juez 2: No, en el caso de la venta de un inmueble el deudor en mora pueda solicitar se haga efectiva la cláusula penal.

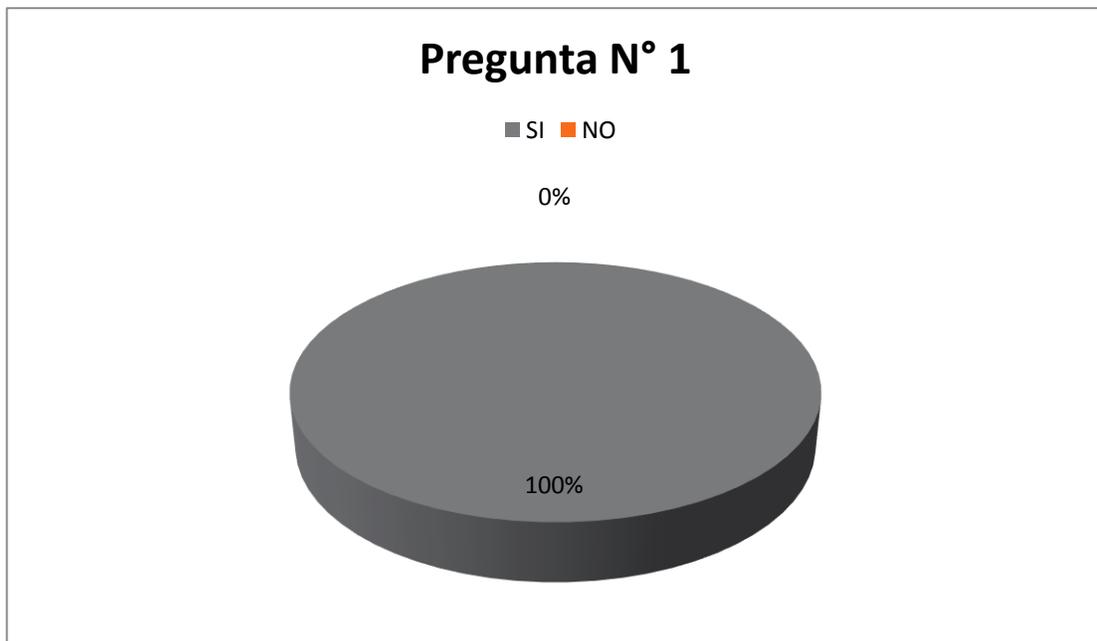
Juez 3: Sí

**ENCUESTA DIRIGIDA A:** 10 Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil.

**1. ¿Conoce Ud. lo que es el contrato de promesa de compraventa?**

No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	10	100
2	No	0	0
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100,00</b>

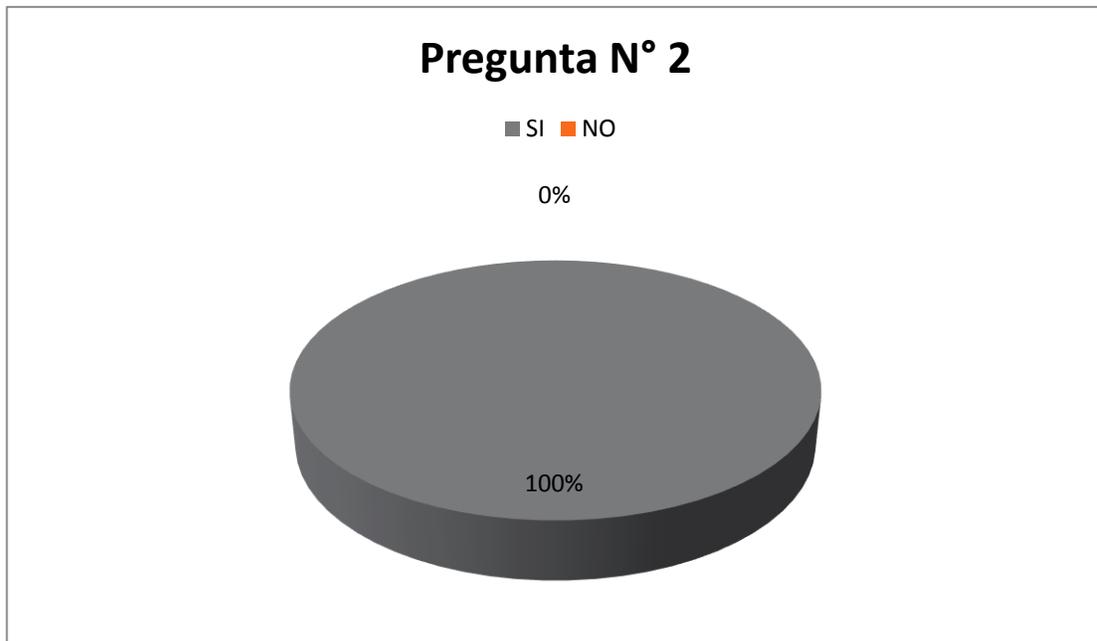
**Interpretación de resultados:** El 100% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, indican que conocen lo que es el contrato de promesa de compraventa.



**2. Conoce cuales son los requisitos del contrato de promesa de compraventa**

No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	10	100
2	No	0	0
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100,00</b>

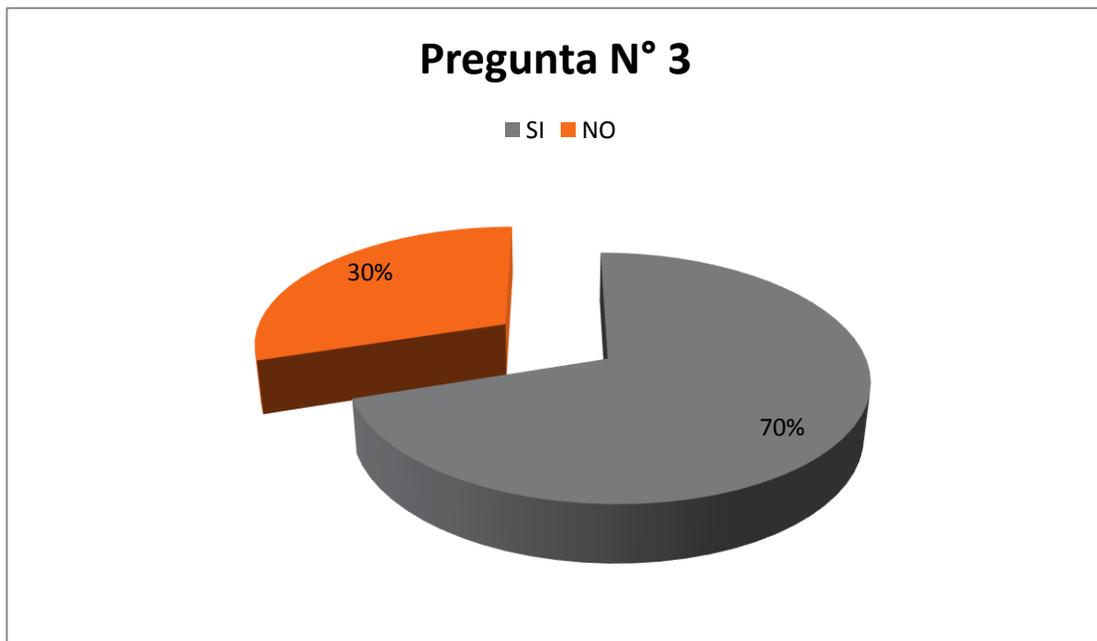
**Interpretación de resultados:** El 100% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, conocen cuales son los requisitos del contrato de promesa de compraventa.



**3.- En su criterio: el contrato de promesa de compraventa, garantiza la celebración del contrato definitivo de compraventa.**

No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	7	70
2	No	3	30
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100,00</b>

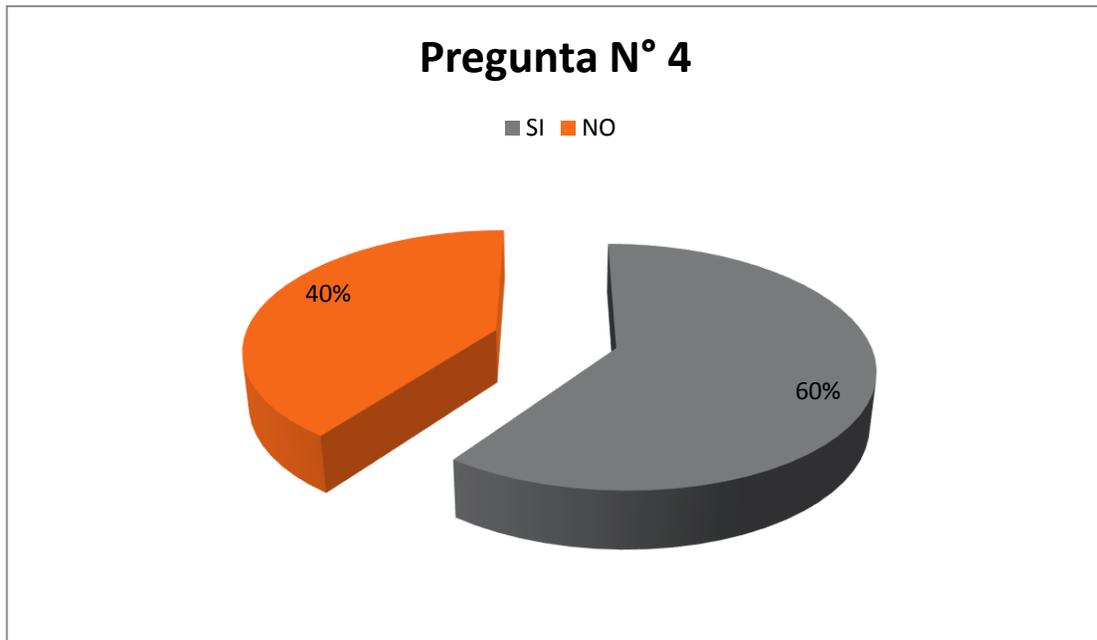
**Interpretación de resultados:** El 70% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, consideran que el contrato de promesa de compraventa, garantiza la celebración del contrato definitivo de compraventa.



4.- Cree Ud., que el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de dar o vender.

No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	6	60
2	No	4	40
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100,00</b>

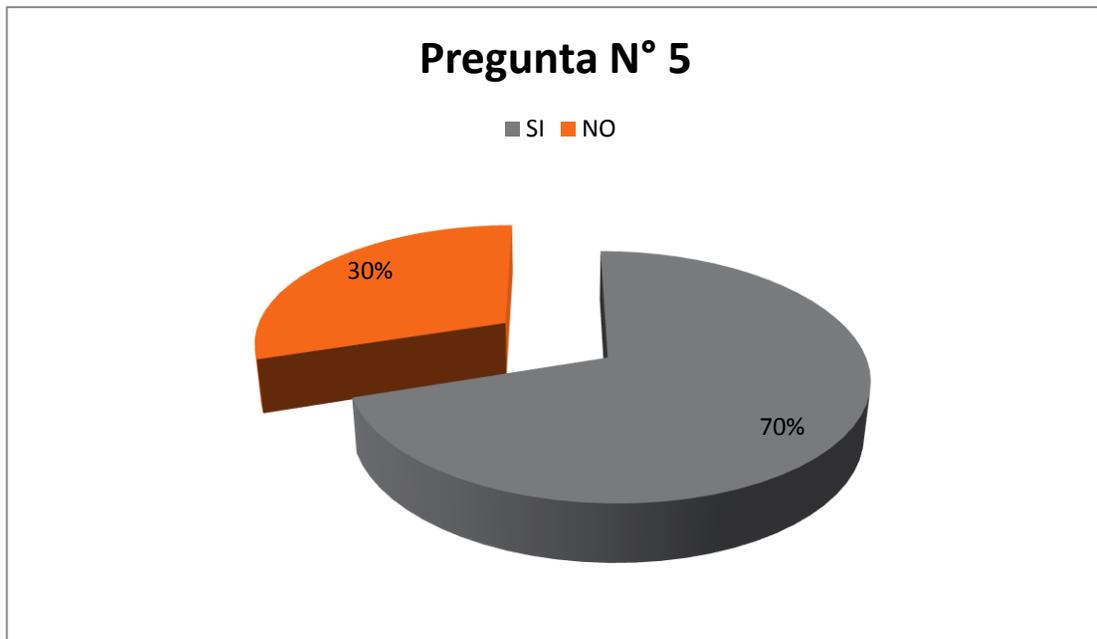
**Interpretación de resultados:** El 60% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, creen que el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de dar o vender..



5.- Cree Ud., que en el caso de la venta de un inmueble, el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de hacer o vender, en el sentido de la celebración de la escritura.

No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	7	70
2	No	3	30
	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100,00</b>

**Interpretación de resultados:** El 70% de los Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil, creen que en el caso de la venta de un inmueble, el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de hacer o vender, en el sentido de la celebración de la escritura.



### **3.10 Comprobación de la pregunta hipótesis**

¿Es relevante determinar a través de un análisis jurídico como la promesa de compraventa genera eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el año 2015?

Respuesta: Luego de esta investigación se puede concluir que sí fue relevante determinar a través de un análisis jurídico como la promesa de compraventa genera eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba, en el año 2015.

El contrato de promesa de compraventa, incide directamente en la celebración del contrato de compra venta definitivo, debido a que es un título de ejecución, que en caso de incumplimiento, permite a la parte afectada el demandar su cumplimiento.

En su defecto, el contrato de promesa de compraventa puede servir para demandar los daños y perjuicios ocasionados a una de las partes por el incumplimiento de la promesa de la otra parte, e incluso puede servir para demandar la mora.

## CAPÍTULO IV

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 4. Conclusiones y recomendaciones

**Conclusión:** La promesa de compraventa debe estar constituida en los términos previstos en el Código Civil, para que cobre vigencia legalmente.

**Recomendación:** Una vez que la promesa de compraventa se ha constituido en los términos de ley, se convierte en un contrato que permite asegurar el cumplimiento del contrato de compraventa definitivo.

**Conclusión:** La promesa de compraventa es un contrato que permite la ejecución de la obligación, no obstante, también permite la indemnización por daños y perjuicios, así como también demandar la mora.

**Recomendación:** En el caso de incumplimiento el promitente vendedor, el comprador debería solicitar la ejecución del contrato de promesa de compraventa. En el caso de incumplimiento del promitente comprador, el vendedor debería demandar la indemnización de daños y perjuicios, así como la mora.

**Conclusión:** La mora solvendi o mora del deudor, es cuando el deudor ha dejado de hacer una obligación por lo que incurre en mora, por lo que está obligado a resarcir los daños y perjuicios ocasionados por su retraso estos pueden ser intereses , accesorios, frutos.

Accipiendi o en mora del acreedor, este tipo de mora se da cuando el acreedor se resiste a aceptar el pago del deudor, por lo que elimina la mora del deudor, el cual para que el acreedor acepte dicho pago se lo hará por medio de la figura jurídica llamado consignación de pago ante un juez de primera instancia de esta manera cumple con la obligación de hacer contraída y no cae en mora dicho contratante.

**Recomendación:** En el caso de que tanto promitente comprador como vendedor, desistan del contrato de promesa de compraventa, la mora del uno purgará la mora del otro, por ende, los efectos del contrato de promesa de compraventa no serán exigibles.

## **Bibliografía:**

- Bonivento Fernández José Alejandro Los Principales Contratos Civiles y Comerciales” Tomo II. Sexta Edición. 2003
- Cabanellas de las Cuevas, Guillermo, Pacto de Retroventa, Diccionario Jurídico Elemental, Vigésima Edición, Buenos Aires, Argentina, 2011
- Cevallos Vásquez, Víctor, 2007, Contratos Civiles y Mercantiles Tomo I, Editorial Jurídica del Ecuador.
- Díez-Picazo/Gullón (2001). Sistema de Derecho Civil vol.2.
- Comentarios al Código de Derecho Canónico. Edición anotada, Pamplona 2001
- Larrea Holguín Juan, Quito 2008, Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador Volumen VII - Contratos I, Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Lerner, Bernardo. “Enciclopedia Jurídica OMEBA” TOMO III, Editorial: Editorial Bibliográfica Argentina. Argentina 1990.
- Muñoz, Luis “Contratos”, Tomo I, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires - Argentina, 1960
- Ospina Fernández, Guillermo, y Ospina Acosta Eduardo
- Panero Ricardo, Derecho Romano, Tirant lo Blanch, Valencia, 4ed. 2008

- Peniche López, Edgardo, Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil, Porrúa. S.A. República Argentina, 2015
- Peña Nossa, De los Contratos Mercantiles: Nacionales e Internacionales, Negocios Del Empresario
- Pérez Porto y Merino. Publicado: 2010. Actualizado: 2014
- Ricardo Panero, Derecho Romano, Tirant lo Blanch, Valencia, 4ed. 2008
- Torres Sánchez Ximena María Derecho Civil IV, Obligaciones y Contratos, Universidad Técnica Particular De Loja, Octubre 2014
- Valdivieso Bermeo, Carlos Tratado de las Obligaciones y Contratos, Cuenca Ecuador, Segunda Edición 2011, Del Arco Ediciones pág. 141).

**Leyes:**

- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR
- CÓDIGO CIVIL DEL ECUADOR

# **ANEXOS**



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO  
 FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS  
 Escuela de Derecho

Tesis:

**“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.”**  
**FRANKLIN DANIEL CALDERÓN CÁRDENAS**

**ENTREVISTA DIRIGIDA A:** Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba

**1. ¿Qué es el contrato de promesa de compraventa?**

.....  
 .....  
 .....

**2. En su criterio: cuál es el requisito más importante del contrato de promesa de compraventa**

.....  
 .....  
 .....

**3. En su criterio: el contrato de promesa de compraventa, garantiza la celebración del contrato definitivo de compraventa**

.....  
 .....  
 .....

**4. Cree Ud., que el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de dar o vender**

.....  
 .....  
 .....

**5. Cree Ud., que en el caso de la venta de un inmueble, el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de hacer o vender, en el sentido de la celebración de la escritura**

.....  
 .....  
 .....



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO  
FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS  
Escuela de Derecho

Tesis:

**“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.”**

**FRANKLIN DANIEL CALDERÓN CÁRDENAS**

**ENCUESTA DIRIGIDA A:** Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho civil.

**1. ¿Conoce Ud. lo que es el contrato de promesa de compraventa?**

Sí ( )

No ( )

**2. Conoce cuales son los requisitos del contrato de promesa de compraventa**

Sí ( )

No ( )

**3.- En su criterio: el contrato de promesa de compraventa, garantiza la celebración del contrato definitivo de compraventa**

Si ( )

No ( )

**4.- Cree Ud., que el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de dar o vender.**

Si ( )

No ( )

**5. Cree Ud., que en el caso de la venta de un inmueble, el contrato de promesa de compraventa, es un medio eficaz para cumplir con la obligación de hacer o vender, en el sentido de la celebración de la escritura**

Si ( )

No ( )