

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO



FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

*PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL
ECUADOR*

TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO DEL PROYECTO

**“EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y SUS EFECTOS
JURÍDICOS.”**

AUTOR

Cristian Andrés Mejía Granda

TUTOR:

Doctor. Alex Duchicela

Riobamba-Ecuador

2017



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE DERECHO

TÍTULO:

“EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y SUS EFECTOS JURÍDICOS.”

Proyecto de investigación previo a 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

Dr. Alex Duchicela

TUTOR

_____ **10** _____

Calificación

Firma

Dr. Alex Gamboa

MIEMBRO 1

_____ **9** _____

Calificación

Firma

Dr. Víctor Huilca

MIEMBRO 2

_____ **9** _____

Calificación

Firma

NOTA FINAL

_____ **9.33** _____

CERTIFICACIÓN

DR. ALEX DUCHICELA, CATEDRÁTICO DE NIVEL PRE-GRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

CERTIFICO:

Haber asesorado y revisado detenida y minuciosamente durante todo su desarrollo, el proyecto de investigación titulado: **“EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y SUS EFECTOS JURÍDICOS.”**

Realizado por Cristian Andrés Mejía Granda, por lo tanto, autorizo realizar los trámites legales para su presentación.



DR. ALEX DUCHICELA

TUTOR

DERECHOS DE AUTORÍA

Los resultados de la investigación, criterios, análisis y conclusiones, así como los lineamientos y propósitos expuestos en el presente proyecto de investigación, son de exclusiva responsabilidad del autor, excepto las transcripciones textuales mismas que se encuentran con normas APA que indican a los autores correspondientes; los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



El Autor

Cristian Andrés Mejía Granda

C.I. 060396474-3

AGRADECIMIENTO

El presente trabajo es un aporte personal que lo fue realizado gracias a todas las personas que han formado parte de mi vida estudiantil, a mis padres por haberme dado la vida, a mi abuelita Hilda que ha sido un ejemplo de perseverancia y constancia, a mis queridos y apreciados docentes de la Universidad Nacional de Chimborazo, Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas, Carrera de Derecho, quienes me han sabido compartir y transmitir todos sus conocimientos sin guardarse nada para ellos, teniendo en cuenta que la mejor herencia que podemos tener es el conocimiento virtud que ni el dinero la puede comprar. Quiero dar un agradecimiento especial a un gran catedrático que me ha impartido sus conocimientos el Dr. Alex Duchicela, quien fue quien me impulso a no ser conformista con lo que tengo en la vida a más de darme todas las herramientas necesarias en las aulas así como fuera de ellas para culminar esta maravillosa tarea la cual es la construcción del presente proyecto de investigación.

El Autor

Cristian Andrés Mejía Granda

DEDICATORIA

Dedico este trabajo:

A DIOS, quien inspiró mi espíritu para la conclusión de este proyecto de investigación.

A mis padres quienes me dieron vida, educación, apoyo y consejos.

A mi esposa Rocío por su apoyo y comprensión, a mis hijos Jorge y Andrea que se constituyen en la razón de mí vivir.

A mis compañeros de estudio, a mis maestros y amigos, porque sin su ayuda nunca hubiera podido hacer este proyecto de investigación.

A todos ellos se los agradezco desde el fondo de mi alma.

Para todos ellos hago esta dedicatoria.

El Autor

Cristian Andrés Mejía Granda

ÍNDICE DE CONTENIDOS

ÍNDICE DE CONTENIDOS	7
RESUMEN.....	10
ABSTRACT	11
INTRODUCCIÓN	12
CAPITULO I.....	13
MARCO REFERENCIAL	13
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.2 JUSTIFICACIÓN	15
1.3 OBJETIVOS	15
1.3.1 Objetivo General	15
1.3.2 Objetivos Específicos.....	16
CAPITULO II	16
2 MARCO TEÓRICO	16
2.1 Estado del arte	16
2.2 Aspectos teóricos	17
2.2.1 Análisis del contrato de promesa de compraventa.-	17
2.2.2 Análisis del contrato de compraventa.-	17
2.2.4 Semejanzas entre la promesa de compraventa y la compraventa.-	17
UNIDAD I.....	18
3 EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DENTRO DE LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.	18
3.1 Los contratos que transfieren el dominio en la legislación ecuatoriana.	18
3.2 Qué clase de contrato es el de promesa	20
3.3 Reseña histórica de la promesa de compraventa	21
3.4 Definición de promesa.....	23
3.5 Características del contrato de promesa de compraventa	24
3.6 Objeto del contrato de promesa de compraventa.....	25
3.7 Requisitos de la promesa de compraventa.....	25
3.8 Efectos de la promesa	27
3.9 Cláusulas del contrato de promesa de compraventa	27
3.10 La cláusula penal	27
3.11 Incumplimiento del contrato de promesa	28

3.12 Modos de extinguir el contrato de promesa de compraventa	29
3.13 Acciones procesales en el caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.....	33
3.14 El requerimiento judicial es necesario en caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa respecto del artículo 1594 del Código Civil ecuatoriano	35
3.15 La condición resolutoria	35
3.16 La citación con la demanda como requerimiento	36
UNIDAD II	38
4 EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DENTRO DE LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.....	38
4.1 Reseña histórica del contrato de compraventa en la legislación ecuatoriana.....	38
4.2 Definición	38
4.3 Características de la compraventa	39
4.4 Elementos de la compraventa (personales, reales y formales)	39
4.5 Efectos de la compraventa.....	40
UNIDAD III.....	41
5 DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS ENTRE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DENTRO DE LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.....	41
5.1 Diferencias entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa.....	41
5.2 Tabla comparativa de las diferencias entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa.....	43
5.3 Semejanzas entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa.....	43
5.4 Tabla comparativa de las <i>semejanzas</i> entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa.....	45
CAPITULO III	45
6 METODOLOGÍA	45
6.1 Métodos de investigación	45
6.2 Población y muestra.....	46
6.3 Técnicas e instrumentos de investigación y análisis de datos	47
6.4 Técnicas para el tratamiento de la información.....	47
6.5 Procesamiento, interpretación y discusión de los resultados obtenidos en las encuestas realizadas a 5 jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba.....	47

6.6 Procesamiento, interpretación y discusión de los resultados obtenidos en las encuestas realizadas a 20 abogados especialistas en derecho civil.....	52
CAPÍTULO IV	56
7 Conclusiones y Recomendaciones	56
7.1 Conclusiones.....	56
7.2 Recomendaciones	57
8 BIBLIOGRAFIA.....	59

RESUMEN

El contrato de promesa de compraventa, es un instrumento jurídico que se lo ha venido utilizando desde hace varias décadas, pero ha existido diversos tipos de discrepancia por el mal uso que le se lo ha dado a este tipo de contrato ya sea por desconocimiento o mala interpretación del mismo, teniendo en cuanto que la función que cumple es la de prometer celebrar un contrato definitivo de compraventa entre las partes.

Consecuentemente es de gran importancia hablar del contrato de compraventa definitivo, ya que en la legislación ecuatoriana se encuentra normado y es de uso diario para las personas en su actual vivir, pero cabe destacar y recalcar que la función principal de este instrumento jurídico es el traslado del dominio de la cosa del vendedor hacia el comprador.

De igual manera es de suma importancia establecer tanto diferencias como semejanzas entre estos dos tipos de contratos, para de esta manera llegar a la obtención de conclusiones.

PALABRAS CLAVES:

Contrato.

Promesa.

Compraventa.

Promitente comprador.

Promitente vendedor.

ABSTRACT

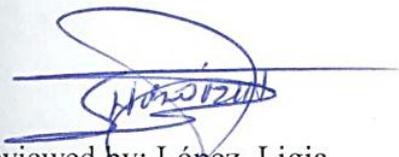
The Promise Contract of buy and sale, is a legal instrument that it has been used for several decades, but there has been various types of discrepancy by the misuse that it has been given to this type of contract either through ignorance or misunderstanding, take into account that the role is to promise to hold a final contract of sale between the parts.

Consequently, it is of a great importance to talk about the final contract of buy and sale, because in the Ecuadorian legislation it is governed and it has a daily use for people in their current lives, but it should be noted and emphasize that the main function of this legal tool is the domain transfer of the thing from the seller to the buyer.

Similarly, it is important to establish both differences and similarities between these two types of contracts, in order to reach the conclusions, that let to that allows the executors or participants of any negotiation to comply with clear objectives based strictly on the legal plane.

KEY WORDS:

Contract, Promise, Sale, Promisor buyer, Promisor seller.



Reviewed by: López, Ligia
LANGUAGE CENTER TEACHER



INTRODUCCIÓN

El contrato de promesa de compraventa y sus efectos jurídicos, es un tema que no se le ha prestado la importancia necesaria, debido a que en la actualidad al momento de utilizar este instrumento legal dentro del derecho civil ecuatoriano se ha generado y se sigue generando conflictos legales dentro de los cuales se puede evidenciar: el incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de las partes; no se respeta el precio ya pactado en el contrato; la cosa se destruya o perezca antes de su entrega, todo esto por el desconocimiento y mala aplicación del contrato antes mencionado.

Tomando en cuenta que cualquier institución jurídica, puede sufrir algún tipo de lesión o quebrantamiento, existe la necesidad de explicar que ocasiona y que efectos jurídicos produce el cumplimiento o a su vez el incumplimiento del contrato de promesa de compra venta dentro de la legislación ecuatoriana.

En la actualidad sobre el contrato de promesa, no existe un manual o guía en la que se explique su aplicabilidad, y de igual manera al no existir un trabajo de investigación para saber la importancia que tiene este instrumento jurídico y la utilidad que posee el mismo para la preparación y elaboración de diversos tipos de acuerdos que se desprenden del mismo y de esta manera llegar al convenio anticipado por las partes que en sí es la función principal que brinda esta promesa.

Al hablar sobre el contrato de compraventa se manifiesta que es una institución jurídica de mucha importancia en la actualidad y de uso diario; dentro de la legislación ecuatoriana, principalmente en el Código Civil en su cuarto libro habla sobre las obligaciones y principalmente expresa que la función principal de la compraventa es la de entregar la cosa por parte del vendedor y la de entregar el dinero por parte del comprador.

En tal virtud teniendo una noción clara acerca de lo que es el contrato de promesa de compraventa y del contrato de compraventa, se ve la necesidad de explicar diferencias así como

semejanzas además de los efectos jurídicos que se contienen en estas dos instituciones jurídicas

La investigación se desarrolló en la ciudad de Riobamba, para su estudio se empleó el método inductivo, analítico y descriptivo; la recolección de la información se lo realizará aplicando las diferentes técnicas e instrumentos de investigación social.

El perfil del proyecto de investigación está estructurado en base al esquema correspondiente que contempla los siguientes acápite: Introducción; planteamiento del problema; objetivos que se subdivide en general y específicos; el marco teórico en este punto se da a conocer el estado del arte y los aspectos teóricos que sustentan teóricamente la investigación; la metodología que permite visualizar el enfoque, tipo y diseño de investigación, la población y muestra, las técnicas e instrumentos para la recolección de la información, las técnicas para el tratamiento de la información y los recursos que se van a utilizar dentro del proceso investigativo; el cronograma del trabajo investigativo; materiales de referencia; los anexos y el visto bueno del tutor.

CAPITULO I

MARCO REFERENCIAL

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El contrato de promesa de compraventa, es una figura jurídica que no se encuentra bien regulada, debido a la mala interpretación y aplicación de dicho instrumento jurídico por parte de los profesionales del derecho, este tipo de acuerdo se lo emplea cuando cualquiera de las partes ya sea promitente comprador o a su vez promitente vendedor no realizan la compraventa definitiva, se da muy a menudo por la falta de alguna circunstancia o de algún requisito que en ese momento no lo pueden cumplir cualquiera de las partes; esta figura jurídica se caracteriza por ser un primer convenio o pre contrato en cual las dos partes se comprometen a respetar y celebrar la compraventa definitiva acatando todas las condiciones y cláusulas ya establecidas dentro del mismo.

El contrato de promesa de compraventa posee una utilidad indiscutible debido que dentro del mismo ya existe un acuerdo entre las partes, el promitente comprador en entregar dinero y el

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

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

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

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

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

El motivo fundamental de esta investigación es llegar a establecer tanto diferencias como semejanzas entre el contrato de promesa de compraventa y la compra venta dentro de la legislación ecuatoriana.

1.2 JUSTIFICACIÓN

El contrato de promesa de compraventa es una figura jurídica mediante la cual promitente vendedor y promitente comprador, acuerdan celebrar un contrato definitivo de compraventa, entendiéndose que la promesa de compraventa es un contrato preliminar o anticipado reconocido por la legislación ecuatoriana, si bien es cierto mencionado instrumento jurídico no se encuentra establecido como tal dentro del Código Civil ecuatoriano, sino más bien se lo encuentra dentro de la doctrina; y de aquí que en cierto modo se le da un uso inadecuado.

En tal virtud el contrato de promesa de compraventa, es una figura jurídica de uso cotidiano dentro de la legislación ecuatoriana, pero hay que recalcar la relevancia que posee el mismo y por este hecho mencionado a este tipo de contrato se le viene dando un uso muy limitado; siendo este un instrumento jurídico de mucha utilidad.

Pero también hay que mencionar el contrato de compraventa, que es figura jurídica por la cual el vendedor entrega la cosa al comprador y por la otra parte el vendedor paga una cantidad de dinero por dicha cosa, este contrato se encuentra regulado en la legislación ecuatoriana dentro del Código Civil ecuatoriano, recalcando que su uso es diario para la sociedad en general.

De aquí surge la inquietud y la necesidad de explicar tanto diferencias como semejanzas entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo General

Describir las diferencias y semejanzas entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Realizar un análisis crítico, jurídico y doctrinario del contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa.
- Señalar las diferencias entre la promesa de compraventa y la compraventa.
- Señalar las semejanzas entre la promesa de compraventa y la compraventa.

CAPITULO II

2 MARCO TEÓRICO

2.1 Estado del arte

Trabajos similares al que se realizó no existe en el archivo de los temas de Investigación de la Carrera de Derecho, de la Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas; en el buscador google, existen trabajos de investigación poco semejantes con el tema planteado, los más importantes son:

En el año 2014, Ansha Ramírez Ricardo Augusto, realiza la investigación titulada *“Incumplimiento de la promesa de compraventa, efectos jurídicos y la normativa vigente en la legislación ecuatoriana”* (Ansha Ramírez, 2014), en donde el autor llega a la conclusión *“El contrato de promesa de compraventa se encuentra establecido en el Código Civil, pero no se establece una definición exacta de esta, solo se señala varias circunstancias que se debe cumplir para que sea válida.”*(Ansha Ramírez, 2014, pág. 100).

En el año 2015, Quito Moreta Mónica Alexandra, realiza la investigación titulada *“El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa De bienes inmuebles en la legislación nacional y sus efectos Jurídicos”*(Quito Moreta, 2015), en donde la autora llega a la conclusión *“Que el contrato de promesa de compraventa por ser un instrumento que goza de validez suscrito entre el vendedor y comprador, en la suscripción definitiva del contrato prometido se debe estipular forma y condiciones de pago, monto de la venta y multas, además las partes comprometidas deben fijar condiciones en las que se va a suscribir la compraventa en un futuro.”*(Quito Moreta, 2015, pág. 69)

En tal virtud los trabajos de investigación realizados por los autores antes mencionados con fecha anterior al presente trabajo, dan una conceptualización acerca del significado del contrato de promesa de compraventa. Pero este trabajo de investigación, se enfatizó en tratar tanto el contrato de promesa de compraventa como al contrato de compraventa definitivo estableciendo semejanzas y diferencias entre estos dos tipos de instrumentos jurídicos.

2.2 Aspectos teóricos

2.2.1 Análisis del contrato de promesa de compraventa.- Con la investigación planteada se pretende realizar un análisis crítico, jurídico y doctrinario del contrato de promesa de compraventa, con la finalidad de establecer ciertos parámetros que acoge esta figura jurídica, además de las acciones judiciales que pueden plantear cualquiera de las partes en caso de quebrantamiento o incumplimiento de este instrumento jurídico, así como también tomar varios conceptos proporcionados por ciertos autores acerca de esta institución jurídica para obtener una definición general y concisa.

2.2.2 Análisis del contrato de compraventa.- Se realizara un análisis crítico, jurídico y doctrinario del contrato de compraventa, con el fin de abarcar ciertos parámetros de esta figura jurídica como requisitos para su existencia; también se realizara un estudio para establecer las acciones judiciales que pueden acogerse cualquiera de las partes en caso de quebrantamiento o incumplimiento de este instrumento jurídico y finalmente se tomará diferentes conceptos de esta figura jurídica de varios autores para obtener una definición general y concisa.

2.2.3 Diferencias entre la promesa de compraventa y la compraventa.- Con la investigación planteada se pretende establecer las diferencias que existen en la promesa de compraventa y en la compraventa, para de esta manera realizar un aporte hacia el estudio de estas figuras jurídicas antes mencionadas.

2.2.4 Semejanzas entre la promesa de compraventa y la compraventa.- Dentro de los objetivos planteados se encuentra la de establecer semejanzas entre la promesa de compraventa y la compraventa, para de esta manera aportar al estudio de estas figuras jurídicas antes mencionadas.

UNIDAD I

3 EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DENTRO DE LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.

3.1 Los contratos que transfieren el dominio en la legislación ecuatoriana.

Dentro de la legislación ecuatoriana los contratos que transfieren el dominio son los siguientes:

1. Contrato de Compraventa

Acerca del contrato de compraventa, el Código Civil ecuatoriano en su artículo 1732 establece:

“Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio”. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 612)

Al tratar del contrato de compraventa se estipula que la parte que se denomina vendedor tiene la obligación de dar la cosa, por al contrario la otra parte denominada comprador de igual manera tiene la obligación de pagar una cierta cantidad de dinero por mencionada cosa.

2. Contrato de Permuta

Dentro del contrato de permuta, el Código Civil ecuatoriano en su artículo 1837 establece:

“Permuta o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro”. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 645)

Dentro del contrato de permuta se establece que existen obligaciones iguales entre las partes, la una parte contratante de dar una cosa y a cambio la otra parte de dar otra cosa de similares características.

3. Contrato de Comodato o Préstamo de Uso

Al hablar del contrato de comodato, el Código Civil ecuatoriano en su artículo 2077 establece:

“Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.

Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa”. **(COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 729)**

Es decir se entiende que el dueño de la cosa llamado comodante es quien entrega la especie, mueble o raíz, y por otra el comodatario quien es la persona que va a dar uso y a su vez se encuentra obligado a la restitución de la misma cosa que le fue entregado después de cierto tiempo. Dando a conocer que la única forma de perfeccionar este tipo de contrato es mediante la tradición.

4. Contrato de Mutuo o Préstamo de Consumo

El Código Civil ecuatoriano al hablar del contrato de mutuo en su artículo 2099 establece:

“Mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles, con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad”. **(COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 736)**

Es decir una de las partes debe entregar cierta cantidad de cosas fungibles a la otra parte, la misma que después de cierto tiempo tiene la obligación de devolver la misma cantidad de cosas en especie y calidad que le fueron entregados en un principio. Pero también la ley manifiesta que este tipo de contrato se perfecciona mediante la tradición con la cual se transfiere el dominio.

5. Contrato de Donación

El Código Civil ecuatoriano al hablar del contrato de donación en su artículo 1402, establece:

“La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere gratuita e

irrevocablemente una parte de sus bienes a otra persona, que la acepta”. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 500)

En tal virtud se entiende que la donación es un contrato por el cual una persona llamada donante transfiere todos a parte de sus bienes gratuitamente a otra persona llamada donatario, en el cual después de la tradición se perfecciona la transferencia de dominio.

3.2 Qué clase de contrato es el de promesa

El contrato de promesa es: bilateral, gratuito, oneroso, principal y consensual.

Bilateral.- El Código Civil ecuatoriano en su artículo 1455, establece: *“El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra, que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”.* (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 515)

Se entiende que el contrato de promesa es bilateral porque existen obligaciones recíprocas de las partes contratantes, en este caso es la de celebrar un futuro contrato definitivo.

Gratuito y Oneroso.- El Código Civil ecuatoriano en su artículo 1455, establece: *“El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro.”* (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 516)

Por lo tanto el contrato de promesa es gratuito, porque las partes contratantes se comprometen en celebrar un futuro contrato; pero se puede convertir en oneroso cuando dentro de esta promesa se estipulen cláusulas especiales en caso de incumplimiento del mismo.

Principal.- El Código Civil ecuatoriano en su artículo 1458, establece: *“El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención; y accesorio cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella”*. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 516)

Por lo tanto el contrato de promesa por poseer el carácter de bilateral también posee la característica de principal, porque subsiste por sí solo, por más que este contrato tenga la finalidad de celebrar el contrato definitivo.

Consensual.- El Código Civil ecuatoriano en su artículo 1459, establece: *“El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no surte ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento”*. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 516)

En tal virtud el contrato de promesa se entiende que es consensual porque es suficiente la voluntad de las partes para que se perfeccione dicho contrato.

3.3 Reseña histórica de la promesa de compraventa

Desde la aparición del hombre en la faz del planeta, apareció la compra venta la cual se originó mediante el trueque, teniendo en cuenta que en esa época mencionada la compra venta no se la realizaba con dinero sino más bien se daba el cambio con especies. La historia hace alusión en el derecho Quiritano donde la propiedad se transmitía de manera inmediata, es decir que la venta no poseía la característica de obligatoria sino que solo se trasladaba el dominio de la cosa de vendedor hacia comprador sin ningún documento que lo respalde.

Posteriormente aparece el derecho romano donde se hablaba de que la compra venta se trataba de un contrato consensual, más bien conocido como un acto bilateral es decir ya existía un acuerdo de voluntades, en la cual una parte llamada vendedor contraía la obligación de transferir el dominio de la cosa y la otra parte conocida como el comprador se obligaba a cancelar un precio justo ya acordado por dicha cosa.

Posterior a esto en la época clásica, la cual se encuentra comprendida desde I A.C hasta el siglo II D.C, en la cual la compra venta se perfecciona un poco más, debido a que el vendedor entrega la cosa después de que el comprador pague un precio ya acordado por dicha cosa, recalcando que la posesión de la cosa por parte del comprador se lo hacía de una manera pacífica.

Después de la época clásica, particularmente en el Derecho Romano la figura jurídica de la compra venta comenzó a tener una característica particular, la cual fue que para darse la transferencia de dominio obligatoriamente tenía que realizarse actos materiales, es decir debía existir algún tipo de documento que respalde mencionada compra venta; casi simultáneamente a este periodo de la historia romana nace la tradición la cual consistía solo en la entrega de la cosa de mano a mano.

Teniendo en cuenta todos estos antecedentes expuestos, se puede decir que la compra venta es un instrumento jurídico que remplazo al trueque, porque dentro de mencionado trueque se daba el cambio de una especie con otra especie, pero al comenzarse a perfeccionar la compra venta se sustituyó el cambio de especies por el pago de un precio ya acordado.

Pero es necesario tener como punto de partida dentro del Derecho Romano la creación de la figura jurídica de la compra venta, pues es dentro de esta sociedad que se forman los principios y las bases de mencionada institución jurídica, porque de aquí se desprendieron las diferentes concepciones de la compra venta en los diferentes países y estados del planeta.

Haciendo alusión que dentro de todo contrato, ya existe un acuerdo de voluntades de las partes, es decir ya se habla de obligaciones conexas, la del vendedor de entregar la cosa y la del comprador de pagar un precio ya acordado en dinero.

La historia hace alusión que en el Derecho Romano, dentro de la institución de la compra venta ya se denominaron como vendedor y comprador, vendedor la persona que daba en enajenación la cosa ya se mueble o inmueble; y el comprador quien era la persona que cancelaba un cantidad de dinero ya acordada por concepto de la cosa que se le entregaba.

Hay que tener en cuenta que en el Derecho Romano, con la evolución de la sociedad, también evolucionaron ciertos aspectos jurídicos dentro de los cuales se encontraba la compra venta, en un principio solo se perfeccionaba con la tradición de la cosa; posterior evoluciono hasta formalizarse de cierta manera, es decir es en esta etapa de la historia que aparte de la tradición la compra venta se perfeccionaba mediante ciertas solemnidades es aquí donde aparecen los primeros contratos escritos sobre esta figura jurídica.

De esta manera ha venido evolucionando el contrato de compraventa, hasta lo que hoy en día se la conoce, recalcando que el contrato de compraventa aparece en la legislación ecuatoriana con la primer promulgación del código civil ecuatoriano en el año de 1857.

3.4 Definición de promesa

Al hablar sobre la promesa el Código Civil ecuatoriano en su artículo 1570, manifiesta: “**Art. 1570.-** *La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

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

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.”
(COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 556)

En tal sentido se entiende que el contrato de promesa es un instrumento jurídico, con características propias que tiene la finalidad de cumplir una función determinada, la cual es la de garantizar la total celebración de un contrato final para el cual las partes llegaron a un acuerdo ya establecido.

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

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

3.5 Características del contrato de promesa de compraventa

Al hablar de la promesa, por tratarse de un contrato preparatorio, es un contrato principal al igual que el contrato definitivo ya que de conformidad al artículo 1570 del Código Civil Ecuatoriano, subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención.

Teniendo en cuenta que el contrato de promesa siempre genera una obligación de hacer; con todos estos antecedentes se puede establecer que sus características son:

- **Bilateral.-** Por el simple hecho que de las partes ya se generan obligaciones.
- **Oneroso.-** Según el Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1456 es oneroso porque *“cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose a cada uno el beneficio del otro”*. (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 516)
- **Conmutativo.-** Porque se hace referencia a que la una parte tiene que entregar una cosa a cambio de que se le entregue otra cosa.
- **Consensual.-** Por el hecho de existir ya un acuerdo sobre todo lo referente al contrato final.
- **Nominado.-** Por el hecho de estar regulado dentro del ordenamiento jurídico, se entiende que es un contrato nominado.

3.6 Objeto del contrato de promesa de compraventa

La finalidad que persigue la promesa de compraventa, en sí es la de celebrar un futuro y definitivo contrato de compraventa; siempre y cuando se respeten todas las condiciones ya establecidas dentro del contrato de promesa, esto es respetando es el precio y el plazo ya pactados.

Se sobreentiende que la promesa de compraventa, es un contrato en el cual promitente vendedor se obliga a futuro a realizar la venta de la cosa al promitente comprador y este a su vez pagar el dinero por dicha cosa que se le va a entregar después del plazo establecido y respetando todas las cláusulas establecidas o acordadas entre las dos partes, teniendo en cuenta que al momento de realizar este acto se dará por celebrado el contrato de compraventa final.

3.7 Requisitos de la promesa de compraventa

En el artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano se establece que el contrato de promesa de celebrar un contrato no produce efecto alguno, salvo cuando se cumplan cuatro requisitos, mismos que son:

Numeral I *“Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme las disposiciones de este Código” (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 556)”*

Dentro del numeral 1 se establece con exactitud que la promesa debe celebrarse por escrito, motivo por el cual, si no existe documento por escrito, no existiría contrato de promesa, y de darse el caso de estar hablando de un contrato verbal, se estaría hablando que este carece de valor alguno, aun cuando se tratare de probar mediante declaración de parte, se estaría subsanando el primer numeral pero no así los 3 numerales restantes del artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano.

Numeral II *“Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces” (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 556)*

Es decir este requisito exige que este contrato sea permitido por la legislación ecuatoriana, en si el contrato de promesa no puede contrariar la ley; por lo tanto este tipo de instrumento jurídico siempre debe poseer un objeto y una causa lícita para su perfeccionamiento.

Numeral III *“Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato” (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 556)*

Dentro de este requisito se habla acerca del plazo que no es otra cosa que el tiempo que se fija el contrato de promesa para la realización del contrato final de compraventa entre las partes, es decir en este punto ya se fija una fecha para que cualquiera de las partes puedan exigir las obligaciones que contrajeron dentro de la promesa; también hace alusión a la época de celebración del contrato, que se entiende que es el lapso de tiempo entre la celebración del contrato de promesa de compraventa y la suscripción del contrato definitivo de compraventa.

Pero también habla acerca de una condición misma que se la puede tomar como un requisito que se debe cumplir dentro de la promesa, para la realización del contrato final de compraventa.

Numeral IV *“Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriben” (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 556)*

Al hablar sobre la especificación del contrato prometido se entiende, que dentro del mismo se deben determinar todas las cláusulas que ambas partes crean convenientes para la celebración de la promesa.

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

3.8 Efectos de la promesa

El principal efecto de este tipo de contrato es la creación de una obligación, en este caso la de hacer. Por lo general las partes voluntariamente cumplen que esta obligación, de darse el caso la promesa desaparece y da paso a la realización del contrato definitivo que también contiene una obligación, pero es la dar.

Pero se puede dar el caso de que las partes con cumplan voluntariamente con lo pactado en la promesa, cualquiera de ellas al verse afectadas podrán solicitar el cumplimiento de la cláusula penal contemplada en el artículo 1551 del Código Civil ecuatoriano.

3.9 Cláusulas del contrato de promesa de compraventa

Como es de conocimiento común todo tipo de contrato contiene cláusulas, pero de cierta manera de un tipo de contrato hacia otro estas pueden variar. De esta manera dentro de contrato de promesa de compraventa, se conforman las siguientes cláusulas:

- **Cláusulas esenciales.-** Son aquellas en las cuales se identifican a las partes y dan la denominación al contrato.
- **Cláusulas accidentales.-** Son aquellas que mediante la voluntad de las partes se establecen ciertos aspectos como son: el precio, el plazo o la condición para la entrega de la cosa y la fecha para la celebración del contrato definitivo.
- **Cláusulas de estilo.-** Son aquellas que por costumbre se las incluye, además de contar como cierto requisito en la elaboración de este tipo de contrato.
- **Cláusula penal.-** La cláusula penal es aquella que asegura el cumplimiento de la obligación motivo del contrato y que en caso de incumplimiento se sujeta a una pena.

3.10 La cláusula penal

La cláusula penal la define el artículo 1551 del Código Civil Ecuatoriano *“Cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no cumplir la obligación principal, o de retarda su cumplimiento” (CÓDIGO CIVIL, 2014, pág. 549)*

De esta conceptualización proporcionada por el Código Civil se entiende que sus funciones son las siguientes:

- La función garantizadora, que es la que asegura el cumplimiento de la obligación contenida dentro de la promesa;
- La función resarcitoria, que es la encargada de fijar por anticipado los perjuicios que se pueden ocasionar de darse el incumplimiento de la promesa; y,
- La función punitiva, porque es de por sí una pena que sufren las partes en caso de que incumplan la obligación contenida dentro de la promesa.

Por regla general, la cláusula penal tiene el fin de ser una valoración por anticipado de los perjuicios que puede ocasionar el incumplimiento de la promesa, además de servir a manera de garantía.

El acuerdo de estipular cláusulas penales facilita a las partes dentro de la promesa la exigibilidad del pago de los perjuicios causados por incumplimiento de dicha promesa.

3.11 Incumplimiento del contrato de promesa

Dentro de la promesa de compra se genera un incumplimiento, siempre y cuando dentro de dicha promesa la obligación principal sea la de celebrar el contrato definitivo de compraventa entre las partes, es decir no se respeta lo acordado en este tipo de contrato.

Hay que recalcar que cuando se da un incumplimiento de contrato y mucho más sí se da en el contrato de promesa; como consecuencia se producen diversos efectos tal como, la indemnización por daños y perjuicios, también se puede dar una compensación en dinero por no cumplir con la obligación acordada dentro de este instrumento jurídico tal como lo menciona la cláusula penal antes explicada.

Por lo general cuando se da un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, el acreedor posee la facultad de exigir el cumplimiento de la obligación que emana este contrato,

esto se da mediante petición escrita a un juez competente para que bajo su autoridad se obligue al deudor a la suscripción del contrato definitivo.

Pero en caso de que el deudor no cumpla con la suscripción del contrato definitivo, el mismo juez tiene la capacidad de suscribir el contrato definitivo en nombre del deudor. Pero también puede suceder que por cualquier contratiempo o circunstancia no se realice la suscripción del contrato definitivo, en esta situación el deudor tendrá la obligación de cancelar al acreedor la multa establecida dentro de la cláusula penal.

Dentro del contrato de promesa de compraventa el incumplimiento que se genera puede ser por cualquiera de las partes y este a su vez es voluntario o involuntario.

3.12 Modos de extinguir el contrato de promesa de compraventa

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

- 1. Por convención de las partes interesadas, que sean capaces de disponer libremente de lo suyo;*
- 2. Por la solución o pago efectivo;*
- 3. Por la novación;*
- 4. Por la transacción;*
- 5. Por la remisión;*
- 6. Por la compensación;*
- 7. Por la confusión;*
- 8. Por la pérdida de la cosa que se debe;*
- 9. Por la declaración de nulidad o por la rescisión;*
- 10. Por el evento de la condición resolutoria; y,*
- 11. Por la prescripción.*

De la transacción y la prescripción se tratará al fin de este Libro; de la condición resolutoria se ha tratado en el Título De las obligaciones condicionales”. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 561)

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

2. Por la solución o pago efectivo.- En relación el Código Civil ecuatoriano en el artículo 1584, establece *“Pago efectivo es la prestación de lo que se debe.” (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 563)*

Es decir la obligación termina mediante el pago realizado en efectivo del deudor hacia el acreedor.

3. Por la novación.- El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1644, establece: *“Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda, por lo tanto, extinguida”.* (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 584)

En tal sentido se explica mediante la novación la obligación se sustituye con otra obligación, motivo por el cual la primera obligación desaparece o se extingue.

4. Por la transacción.- El Código Civil ecuatoriano en el artículo 2348, establece: *“Transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente, o precaven un litigio eventual.*

No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.” (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 812)

Al tratar de la transacción hace referencia a que es un contrato en que las partes pueden dar por terminada la obligación de manera extrajudicial, sea un litigio pendiente o para un litigio eventual.

5. Por la remisión.- El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1668, establece: “*La remisión o condonación de una deuda no tiene valor, sino en cuanto el acreedor es hábil para disponer de la cosa que es objeto de ella*”. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 591)

En tal sentido la remisión consiste en la condonación que hace el acreedor hacia el deudor respecto de la deuda u obligación existente.

6. Por la compensación.- El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1671, establece: “*Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas.*” (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 592)

Es decir la compensación opera siempre y cuando existan deudas entre las dos partes contratantes, considerando que la ley establece que se debe respetar estas reglas:

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

7. Por la confusión.- El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1681, establece: “*Cuando concurren en una misma persona las calidades de acreedor y deudor, se verifica de derecho una confusión que extingue la deuda y surte iguales efectos que el pago*”. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 595)

Consiste en la conexión cuando ocurre que en una misma persona posea la calidad de acreedor y deudor a la misma vez, en este caso se da la confusión, que por ende extingue la deuda y la obligación contenida dentro del contrato.

8. Por la pérdida de la cosa que se debe.- El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1686, establece: “*Cuando el cuerpo cierto que se debe perece, o porque se destruye, o porque deja*

de estar en el comercio, o porque desaparece y se ignora si existe, se extingue la obligación; salvo empero las excepciones de los artículos subsiguientes”. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 597)

Se extingue la obligación siempre y cuando el cuerpo cierto perece o a su vez se destruye, también se puede dar el de que salga del comercio local, o también porque puede desaparecer y no se sabe a ciencia cierta si dicho cuerpo existe.

9. Por la declaración de nulidad o por la rescisión.- El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1697, establece: *“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes”.* (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 599)

La ley establece que es nulo todo acto o contrato que le falte algún requisito previsto por la misma, además que la nulidad puede ser absoluta o relativa.

10. Por el evento de la condición resolutoria.- El Código Civil ecuatoriano en el artículo 1495, establece: *“La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho”.* (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 529)

Al hablar de la condición resolutoria se entiende que esta se extingue por el cumplimiento de la obligación entre las partes.

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

Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción”.
(COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 827)

Al hablar de la prescripción en este caso de contratos civiles por lo general es de 5 años desde la suscripción de mencionado contrato, es decir la obligación desaparece.

3.13 Acciones procesales en el caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa

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

1. *Que se le autorice para hacerla ejecutar por un tercero, a expensas del deudor; y,*
2. *Que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato”.*
(COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 591)

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

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

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

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

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

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

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

- Si el acreedor demanda el cumplimiento de las obligaciones de la promesa de compraventa, es decir la celebración del contrato definitivo de compraventa, siempre

que la promesa sea título ejecutivo, la demanda se sustanciara en juicio ejecutivo, y en última instancia será el juez quien suscriba el contrato definitivo en representación del deudor.

- Si el acreedor demanda el pago de la multa estipulada en la cláusula penal del contrato de promesa, se lo tramitará en juicio ejecutivo.

3.14 El requerimiento judicial es necesario en caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa respecto del artículo 1594 del Código Civil ecuatoriano

El Código Civil ecuatoriano en su artículo 1594, manifiesta: *“El pago hecho al acreedor es nulo en los casos siguientes:*

1.-Si el acreedor no tiene la administración de sus bienes; salvo en cuanto se probare que la cosa pagada se ha empleado en provecho del acreedor, y en cuanto este provecho se justifique con arreglo al Art. 1705;

2.-Si por el juez se ha embargado la deuda o mandado retener su pago; y,

3.-Si se paga al deudor insolvente, en fraude de los acreedores a cuyo favor se ha abierto concurso”. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 566)

En tal virtud hace mencionado artículo hace referencia a la nulidad de pago hecho por el acreedor, en específico el numeral uno habla cuando el acreedor no posee la administración de sus bienes o en su defecto la cosa que se ha pagado en favor del acreedor y no exista nulidad de contrato celebrado con persona incapaz; para el caso que se demande el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa en la vía ejecutiva; si debe existir un requerimiento judicial previo antes de iniciar mencionado proceso judicial.

3.15 La condición resolutoria

Al hablar de la condición resolutoria, el Código Civil ecuatoriano en su artículo 1505, establece: *“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”. (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 533)

Por lo tanto el contrato de promesa de compraventa al tratarse de un contrato bilateral en el cual una de las partes no cumpla con el acuerdo establecido dentro del mismo, el acreedor podrá solicitar inmediatamente la indemnización de perjuicios o a su vez solicitar la resolución o el cumplimiento de dicho contrato.

3.16 La citación con la demanda como requerimiento

Al hablar de la citación con la demanda por incumplimiento de contrato de promesa de compraventa el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 53 inciso primero, manifiesta: *“La citación es el acto por el cual se le hace conocer a la o al demandado el contenido de la demanda o de la petición de una diligencia preparatoria y de las providencias recaídas en ellas. Se realizará en forma personal, mediante boletas o a través del medio de comunicación ordenado por la o el juzgador”.* (El Forum, 2015, pág. 50)

En este sentido la citación es un acto por el cual al demandado se le hace conocer el contenido de la demanda, es el momento que inicia un proceso judicial y en el cual al demandado se le concede la garantía a la defensa que a su vez tiene la oportunidad de contestar la demanda y de proponer excepciones.

De tal manera que para la citación surta efectos, es necesario que esta cumpla con todos los requisitos que establece la ley vigente.

Pero también hay que recalcar acerca de las solemnidades sustanciales que establece el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 107 *“Son solemnidades sustanciales comunes a todos los procesos:*

1. Jurisdicción.

2. *Competencia de la o del juzgador en el proceso que se ventila.*
3. *Legitimidad de personería.*
4. *Citación con la demanda a la o el demandado o a quien legalmente lo represente.*
5. *Notificación a las partes con la convocatoria a las audiencias.*
6. *Notificación a las partes con la sentencia.*
7. *Conformación del tribunal con el número de juzgadores que la ley prescribe.*

Solamente se podrá declarar la nulidad de un acto procesal en los casos en los que la ley señale expresamente tal efecto”. (El Forum, 2015, pág. 77)

Dentro de las solemnidades sustanciales el numeral 4 establece la citación con la demanda al demandado, entendiéndose que se tratan de ciertos requisitos especiales o formalidades que la ley establece para que tengan validez estos actos judiciales.

Pero también es de menester importancia hablar de la nulidad por falta de citación, la misma que la establece el Código Orgánico General de Procesos en su artículo 108 *“Para que se declare la nulidad por falta de citación con la demanda, es necesario que esta omisión haya impedido que la o el demandado deduzca sus excepciones o haga valer sus derechos y reclame por tal omisión”*. (El Forum, 2015, pág. 78)

La norma es clara y concisa cuando manifiesta que para darse la nulidad por falta de citación con la demanda, es necesario que el demandado no haya propuesto excepciones, en otras palabras el demandado se estaría quedando en estado de indefensión.

UNIDAD II

4 EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DENTRO DE LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.

4.1 Reseña histórica del contrato de compraventa en la legislación ecuatoriana

Para hablar acerca del contrato de compraventa en la legislación ecuatoriana, es necesario remontarnos a etapas o también llamadas épocas de la historia de la República del Ecuador, mismas que son:

- **Época Incásica.-** Dentro de este periodo de la historia ecuatoriana, todavía no existían escrituras de ninguna índole, ni mucho menos existía la compraventa; lo único que existía eran los productos que las personas producían para su beneficio propio.
- **Época Colonial.-** En la transición de la época incásica a la época colonial fue en ese momento donde comenzó a aparecer la figura jurídica de la compraventa, en su inicio era algo rústica y con falta de fundamento legal, debido a que mencionada compraventa ya se la realizaba por escrito por concepto de tierras pero las personas más beneficiadas eran los colonizadores.
- **Época Gran Colombiana.-** En este periodo los estados que conformaban la Gran Colombia, sufrieron un cambio positivo respecto del contrato de compraventa, puesto a que fueron imitando ciertas aptitudes del gobierno español, y fue aquí donde se implementó el primer sistema notarial.
- **Época de la República.-** En la época de la república, ya se utilizaba el sistema notarial, con la única novedad que los documentos emitidos por mencionados notarios, ya se los elevó y ya tenían la característica de escrituras públicas.
- Posterior a esto a la separación del Estado ecuatoriano de la Gran Colombia, referente al contrato de compraventa, se perfeccionó el concepto de propiedad privada y se mejoró el sistema notarial que existía en esa etapa de la vida del Estado ecuatoriano.

4.2 Definición

Respecto al contrato de compraventa, el Código Civil ecuatoriano establece: “*Art. 1732.- Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a*

pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.” (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 612)

En tal sentido se entiende que una de las partes llamada vendedor, es el encargado de entregar la cosa; y la otra parte llamada comprador, es el encargado de pagar en dinero por dicha cosa que se le entrego. Es decir aquí existe un acuerdo de voluntades entre las partes.

4.3 Características de la compraventa

El contrato de compraventa posee las siguientes características:

- **Consensual.-** Pues se perfecciona solo por el consentimiento de las partes.
- **Bilateral.-** Debido a que las dos partes se obligan mutuamente.
- **Oneroso.-** Pues su objetivo es la utilidad de las partes.
- **Conmutativo.-** Puesto a que las obligaciones que tienen las partes, se las ven como equivalentes.
- **Principal.-** Debido a que este tipo de contrato subsiste por si solo sin la necesidad de otro tipo de contrato.
- **Tracto sucesivo.-** El contrato de compraventa se convierte en tracto sucesivo cuando las partes convengan en diferir el cumplimiento de las obligaciones contraídas, dentro de mencionado contrato.

4.4 Elementos de la compraventa (personales, reales y formales)

Elementos Personales

Consentimiento de las partes.- Aquí se establece la voluntad que las partes tienen en celebrar el contrato de compraventa, es decir el vendedor tiene la voluntad de vender la cosa y por la otra parte el comprador tiene la voluntad de pagar en dinero por la cosa que está recibiendo.

Cabe recalcar que al hablar de las partes estas pueden ser personas naturales o a su vez personas jurídicas.

Elementos Reales

Al hablar del contrato de compraventa dentro de los elementos reales tenemos:

La Cosa.- Al hablar de la cosa, se entiende que es todo bien ya sea mueble o inmueble que el vendedor entrega al comprador por el precio ya acordado entre las partes. Hay que señalar que mencionado bien no se encuentre con ningún tipo de prohibición de enajenación.

El Precio.- El concepto de precio en la compraventa lo establece el Código Civil en el artículo 1732 *“El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.”* (COORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, 2014, pág. 612)

Elementos Formales

Al hablar de los elementos formales dentro de la compraventa, se entiende que son meras formalidades para darse por válido dicho contrato como por ejemplo que el contrato se o realice de manera escrita o a su vez el reconocimiento de firmas de las partes ante un notario.

4.5 Efectos de la compraventa

El primordial efecto que contiene el contrato de compraventa, referente a las partes, es la transmisión de dominio de la cosa que entrega el vendedor hacia el comprador después de haber pagado el precio pactado, es decir existen obligaciones recíprocas.

Consecuentemente al existir efectos, se estipula que se genera por obligaciones de las partes, las mismas que son:

- **Obligaciones del vendedor.-** La obligación que tiene el vendedor respecto de los efectos del contrato de compraventa, es la de entregar la cosa motivo del contrato.
- **Obligaciones del comprador.-** La obligación que tiene el comprador respecto de los efectos del contrato de compraventa, es la de pagar el precio de la cosa motivo del contrato.

UNIDAD III

5 DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS ENTRE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DENTRO DE LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.

5.1 Diferencias entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa

Al hablar de las diferencias entre estas dos figuras jurídicas es necesario ir las comparando entre sí:

- **Contrato:** Dentro del contrato de promesa de compraventa, este tiene el carácter de preparatorio, es decir es un pre-contrato o un primer contrato; mientras tanto el contrato de compraventa, posee el carácter de definitivo, es decir después de celebrado este contrato se perfecciona la compraventa final, mediante la tradición. Teniendo en cuenta que dentro de esta investigación el contrato de promesa de compraventa viene a ser el contrato principal, mientras que el contrato de compraventa viene a tener el carácter de contrato accesorio.
- **Consentimiento:** En el contrato de promesa de compraventa, al referirnos al consentimiento, este no es otra cosa que la voluntad de las partes de celebrar un futuro contrato; mientras que en el contrato de compraventa, el consentimiento consiste en la voluntad de las partes de celebrar el contrato definitivo de compraventa.
- **Constancia:** Dentro del contrato de promesa de compraventa, la constancia es el acto por el cual se redacta un documento por escrito entre las partes; mientras que el contrato de compraventa, la constancia o este documento escrito puede como no existir, es decir es un acto consensual.

Teniendo en cuenta lo que manifiesta el jurisconsulto Dr. Juan Larrea Holguín, *“En nuestro sistema jurídico el contrato mismo de compraventa, o el contrato de promesa*

de compraventa de inmuebles (y esos otros bienes ya dichos), deben ser por escritura pública, bajo pena de nulidad". (Holguín, 2005, pág. 30)

- **Obligación:** Dentro del contrato de promesa de compraventa la obligación contenida en este contrato es la de realizar un futuro contrato; por otro lado en el contrato de compraventa la obligación de este contrato es la de dar la cosa, es decir la de perfeccionar la venta.
- **Plazo:** En el contrato de promesa de compraventa, el plazo se refiere al lapso de tiempo que tiene que transcurrir para su cumplimiento, es decir para la elaboración del contrato definitivo; mientras que el contrato de compraventa no existe plazo de ninguna naturaleza.

5.2 Tabla comparativa de las diferencias entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa

DIFERENCIAS		
	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	CONTRATO DE COMPRAVENTA
Contrato	Tiene el carácter de preparatorio.	Posee el carácter de definitivo.
Consentimiento	La voluntad de las partes de celebrar un futuro contrato.	La voluntad de las partes de celebrar el contrato definitivo de compraventa.
Constancia	Acto por el cual se redacta un documento por escrito entre las partes.	Documento escrito puede como no existir, es decir es un acto consensual.
Obligación	Realizar un futuro contrato.	Dar la cosa.
Plazo	Lapso de tiempo que tiene que transcurrir para su cumplimiento.	No existe plazo de ninguna naturaleza.

5.3 Semejanzas entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa

Al hablar de las semejanzas entre estas dos figuras jurídicas es necesario ir las comparando entre sí:

- **Capacidad:** Tanto en el contrato de promesa de compraventa como en el contrato de compraventa la capacidad, es relativa a las partes, es decir las personas intervinientes

dentro de estos tipos de contratos deben ser capaces de contraer una obligación y no poseer ningún tipo de incapacidad.

- **Consentimiento:** Tanto en el contrato de promesa de compraventa como en el contrato de compraventa, el consentimiento hace referencia a la voluntad que tienen las partes de obligarse.
- **Cosa:** Tanto en el contrato de promesa de compraventa como en el contrato de compraventa, la cosa no es otra que el bien mueble o inmueble motivo de cualquiera de estos contratos.
- **Obligación:** Tanto en el contrato de promesa de compraventa como en el contrato de compraventa, hace referencia al respeto de acuerdo de voluntades que existen entre las partes.
- **Precio:** Tanto en el contrato de promesa de compraventa como en el contrato de compraventa, el precio es el valor económico de la cosa, motivo de estos contratos.

5.4 Tabla comparativa de las semejanzas entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa

SEMEJANZAS		
	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	CONTRATO DE COMPRAVENTA
Capacidad	Capacidad de las partes para obligarse.	Capacidad de las partes para obligarse.
Consentimiento	Voluntad de las partes para obligarse.	Voluntad de las partes para obligarse.
Cosa	El bien mueble o inmueble motivo del contrato.	El bien mueble o inmueble motivo del contrato.
Obligación	Acuerdo de voluntades que existente entre las partes.	Acuerdo de voluntades que existente entre las partes.
Precio	Es el valor económico de la cosa.	Es el valor económico de la cosa.

CAPITULO III

6 METODOLOGÍA

Para el desarrollo de la presente investigación se utilizó el método inductivo, analítico y descriptivo.

6.1 Métodos de investigación

Inductivo.- Este procedimiento permitió estudiar al problema de manera particular para establecer conclusiones generales.

Analítico.- Porque se analizó y estudió de manera detallada aspectos fundamentales del problema que se investigó.

Descriptivo.- Este método permitió describir cualidades y características del problema que se investigó.

Enfoque.-La investigación fue de enfoque cualitativo porque se siguió un proceso sistemático y metodológico cuyo propósito fue determinar las cualidades y características del problema que se estudió.

Tipo de investigación.- Por los objetivos que se alcanzó con la ejecución de la presente investigación fue de carácter:

Documental-Bibliográfica.- Porque para la elaboración del estado del arte y los aspectos teóricos del trabajo investigativo, se utilizó documentos físicos (libros, leyes, códigos, enciclopedias, tesis) y virtuales (buscadores web).

Descriptiva.- Porque los resultados de la investigación permitieron describir nuevos conocimientos referentes al problema que se investigó.

Diseño de investigación.- El diseño de la investigación es no experimental porque el problema fue estudiado tal como se da en su contexto natural y no existió manipulación intencional de variables.

6.2 Población y muestra

Población.- La población implicada en la presente investigación está constituida por los siguientes involucrados, que se ilustra en el siguiente cuadro representativo.

POBLACIÓN	NUMERO
Jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba.	5
Abogados en libre ejercicio especialistas en derechos civil	20
TOTAL	25

FUENTE: Población involucrada en el trabajo investigativo

AUTOR: Cristian Andrés Mejía Granda

Muestra.- Contabilizado el universo de la presente investigación da un total de 25 involucrados. En vista de que la población involucrada en la presente investigación no es extensa se procedió a trabajar con todo el universo.

6.3 Técnicas e instrumentos de investigación y análisis de datos

La encuesta.- La encuesta se aplicó mediante un cuestionario de preguntas a 5 Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba y a 20 Abogados especialistas en derecho civil.

Instrumentos de investigación.- Para la recopilación de la información se aplicó el cuestionario.

6.4 Técnicas para el tratamiento de la información

Una vez que la información se tabulo, se procedió al procesamiento de la información, para lo cual se utilizó el programa contable Microsoft Excel, mismo que permitió obtener porcentajes exactos de los resultados.

6.5 Procesamiento, interpretación y discusión de los resultados obtenidos en las encuestas realizadas a 5 jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Riobamba

PREGUNTA N° 1. ¿Conoce usted el contrato de promesa de compraventa y la utilidad que posee?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	5	100%
NO	0	0%
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 100 % de los jueces encuestados sí conocen el contrato de promesa de compraventa, indicando que la utilidad que posee es la de garantizar la futura transacción de compraventa.

PREGUNTA N° 2. ¿Conoce usted los efectos que produce el contrato de promesa de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	5	100%
NO	0	0%
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 100 % de los jueces encuestados sí conocen los efectos que produce el contrato de promesa de compraventa.

PREGUNTA N° 3. ¿Sabe usted en qué consiste el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	4	80 %
NO	1	20 %
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 80 % de los jueces encuestados sí conocen lo que es el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa; mientras que el 20 % de los jueces encuestados manifestó no conocer acerca del tema.

PREGUNTA N° 4. ¿Conoce usted las acciones procesales que se pueden seguir en caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	5	100%
NO	0	0%
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 100 % de los jueces encuestados sí conocen las acciones procesales que pueden darse por un incumplimiento de contrato de promesa de compraventa, recalando que existe la vía ejecutiva o a su vez la vía ordinaria.

PREGUNTA N° 5. ¿Existe un procedimiento establecido en caso se suscitarse un incumplimiento del contrato de promesa en la legislación ecuatoriana?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	4	80 %
NO	1	20 %
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 80 % de los jueces encuestados manifiestan que si existe un procedimiento en caso de suscitarse un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, indicando que la vía ejecutiva es la adecuada siempre exista documento que se sustente como título ejecutivo y a falta de este existe la vía ordinaria; mientras que el 20 % de los jueces encuestados manifestó no conocer un procedimiento adecuado para dicho incumplimiento.

PREGUNTA N° 6. ¿Usted tiene conocimiento que el contrato de promesa de compraventa se lo debe hacer constar por escrito y este no puede ser verbal?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	5	100%
NO	0	0%
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 100 % de los jueces encuestados sí conocían que el contrato de promesa de compraventa se lo debe hacer constar por escrito, recalcando que se lo debe hacer por escrito para poder exigir su cumplimiento.

PREGUNTA N° 7. ¿Conoce usted las cláusulas que debe contener un contrato de promesa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	5	100%
NO	0	0%
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 100 % de los jueces encuestados sí conocen las cláusulas que debe contener el contrato de promesa de compraventa.

PREGUNTA N° 8. ¿Conoce usted el contrato de compraventa y la utilidad qué posee?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	5	100%
NO	0	0%
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 100 % de los jueces encuestados sí conocen el contrato de compraventa, indicando que la utilidad que posee es la de transferir la propiedad de la cosa del vendedor hacia el comprador.

PREGUNTA N° 9. ¿Conoce usted las diferencias que existen entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	4	80 %
NO	1	20 %
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 80 % de los jueces encuestados sí conocen las diferencias entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa; aduciendo que la principal diferencia es la existencia de obligaciones diferentes en estos dos tipos de contratos; mientras que el 20 % de los jueces encuestados manifestó no conocer acerca del tema.

PREGUNTA N° 10. ¿Conoce usted las semejanzas que existen entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	4	80 %
NO	1	20 %
TOTAL	5	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 80 % de los jueces encuestados sí conocen las semejanzas entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa; aduciendo que la principal semejanzas es la existencia de la voluntad de las partes en estos dos tipos de contratos; mientras que el 20 % de los jueces encuestados manifestó no conocer acerca del tema.

6.6 Procesamiento, interpretación y discusión de los resultados obtenidos en las encuestas realizadas a 20 abogados especialistas en derecho civil

PREGUNTA N° 1. ¿Conoce usted el contrato de promesa de compraventa y la utilidad que posee?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	16	80 %
NO	4	20 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 80 % de los abogados encuestados sí conocen el contrato de promesa de compraventa, indicando que la utilidad que posee es la de asegurar la celebración del contrato definitivo de compraventa, mientras tanto el 20% de los abogados encuestados aducen no conocer acerca del contrato de promesa de compraventa.

PREGUNTA N° 2. ¿Conoce usted los efectos que produce el contrato de promesa de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	16	80 %
NO	4	20 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 80 % de los abogados encuestados sí conocen los efectos que producen el contrato de promesa de compraventa; mientras tanto el 20% de los abogados encuestados aducen desconocer los efectos que produce el contrato de promesa de compraventa.

PREGUNTA N° 3. ¿Sabe usted en qué consiste el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	17	85 %
NO	3	15 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 85 % de los abogados encuestados sí conocen en que consiste el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, indicando que se entiende por incumplimiento el quebrantamiento de dicho contrato por cualquiera de las partes; mientras tanto el 15% de los abogados encuestados aducen desconocer en qué consiste mencionado incumplimiento.

PREGUNTA N° 4. ¿Conoce usted las acciones procesales que se pueden seguir en caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	13	65 %
NO	7	35 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 65 % de los abogados encuestados aducen conocer que acciones procesales se pueden dar en caso de suscitarse el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, indicando que existe la vía ejecutiva y la vía ordinaria; mientras tanto el 35% de los abogados encuestados aducen desconocer qué tipo de acciones procesales tomar en caso de suscitarse mencionado incumplimiento.

PREGUNTA N° 5. ¿Existe un procedimiento establecido en caso se suscitarse un incumplimiento del contrato de promesa en la legislación ecuatoriana?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	6	30 %
NO	14	70 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 30 % de los abogados encuestados dicen que sí existe un procedimiento adecuado en caso de darse un incumplimiento de contrato de promesa de compraventa; mientras tanto el 70% de los abogados encuestados dicen que no existe un procedimiento adecuado en caso de mencionado incumplimiento.

PREGUNTA N° 6. ¿Usted tiene conocimiento que el contrato de promesa de compraventa se lo debe hacer constar por escrito y este no puede ser verbal?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	16	80 %
NO	4	20 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 80 % de los abogados encuestados sí tenían conocimiento que el contrato de promesa de compraventa se lo debe hacer constar por escrito; mientras tanto el 20% de los abogados encuestados adujeron desconocer que mencionado contrato se lo debe hacer de manera escrita.

PREGUNTA N° 7. ¿Conoce usted las cláusulas que debe contener un contrato de promesa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	13	65 %
NO	7	35 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 65 % de los abogados encuestados sí conocen las cláusulas que debe contener el contrato de promesa de compraventa; mientras tanto el 35% de los abogados encuestados aducen no conocer las cláusulas que debe contener mencionado contrato.

PREGUNTA N° 8. ¿Conoce usted el contrato de compraventa y la utilidad qué posee?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	20	100 %
NO	0	0 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 100 % de los abogados encuestados sí conocen el contrato de compraventa; recalando que la utilidad que posee es la transferencia de dominio de la cosa del vendedor hacia el comprador.

PREGUNTA N° 9. ¿Conoce usted las diferencias que existen entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	10	50 %
NO	10	50 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 50 % de los abogados encuestados sí conocen las diferencias que existen entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa; mientras tanto el 50 % de los abogados encuestados aducen no conocer las diferencias entre los dos contratos antes mencionados.

PREGUNTA N° 10. ¿Conoce usted las semejanzas que existen entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa?

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	10	50 %
NO	10	50 %
TOTAL	20	100 %

Fuente: Encuesta

Realizado por: Cristian Andrés Mejía Granda

INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El 50 % de los abogados encuestados sí conocen las semejanzas que existen entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa; mientras tanto el 50 % de los abogados encuestados aducen no conocer las semejanzas entre los dos contratos antes mencionados.

CAPÍTULO IV

7 Conclusiones y Recomendaciones

7.1 Conclusiones

1. Dentro de la legislación ecuatoriana, especialmente en el Código Civil no existe un artículo que de una conceptualización específica de lo que es el contrato de promesa de compraventa, en sí el artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano nos da una conceptualización general acerca de la promesa de celebrar un contrato, pero por otra parte al hablar del contrato de promesa de compraventa si existe una doctrina variada que ayudo a la elaboración de este proyecto de investigación.

2. La finalidad del contrato de promesa de compraventa, es la de preparar y asegurar la elaboración del contrato de compraventa definitivo, es decir garantiza a las partes la celebración del contrato definitivo de compraventa.
3. Dentro del contrato de promesa de compraventa se debe hacer constar todas las cláusulas necesarias para su plena validez, recalado que este tipo de contrato se lo debe hacer por escrito y mediante escritura pública, tal como lo señala la ley.
4. Tanto los jueces civiles como los abogados encuestados, ponen en consideración que en caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa existe 2 vías judiciales para reclamos por cualquiera de las partes procesales que se crean afectadas, las mismas que son el procedimiento ordinario debido a que el Código Orgánico General de Procesos no determina un trámite especial para mencionado incumplimiento; y el procedimiento ejecutivo siempre y cuando la obligación tenga el carácter de plazo vencido y mencionado documento tenga el carácter de título ejecutivo.
5. Tanto el contrato de promesa de compraventa como el contrato de compraventa definitivo, poseen ciertas diferencias y semejanzas. La principal diferencia se encuentra que la promesa de compraventa tiene el carácter de preparatorio mientras la compraventa definitiva tiene el carácter de definitivo; por otra parte la principal semejanza tanto en la promesa de compraventa como en la compraventa definitiva es la existencia de la obligación de las partes, que no es otra cosa que el acuerdo de las voluntades.

7.2 Recomendaciones

1. Se recomienda a los asambleístas del país y a todas las personas involucrados en el mundo del derecho, presentar una reforma al Código Civil ecuatoriano, a fin de establecer un artículo en mencionado cuerpo legal donde se de una conceptualización específica y clara acerca de lo que es el contrato de promesa de compraventa.

2. Es de vital importancia que dentro del Código Civil ecuatoriano, se establezca un tiempo límite tanto en la celebración del contrato de promesa de compraventa y la celebración del contrato definitivo de compraventa.
3. Referente a las cláusulas que conforman el contrato de promesa de compraventa y más aún en la cláusula penal, se recomienda que esta posea una sanción muy alta en el sentido económico debido a que de esta manera se protegería de una mejor manera el objetivo principal de este tipo de contrato, que es la celebración del contrato de compraventa definitivo.
4. Se recomienda que al momento de celebrar el contrato de promesa de compraventa, se adjunte como requisito indispensable el certificado de gravámenes del bien motivo del contrato de promesa; para de esta manera garantizar al promitente comprador que sobre el bien no exista un impedimento de enajenación o a su vez que se haya celebrado otro contrato de promesa con fecha anterior y ante otra persona.

8 BIBLIOGRAFIA

Abeliuk, R. (1971). *El Contrato de Promesa*. Santiago de Chile: López-Viancos.

Alessandri Rodríguez, A. (1976). *De los Contratos*. Santiago de Chile: Zamorano y Caperán.

Cabanellas Guillermo. (1996). *Diccionario Jurídico*: Heliasta.

Carlos Valdivieso Bermeo. (2005). *Tratado de las obligaciones y contratos libros VI del código civil*. Quito [Ecuador]: Editorial Jurídica del Ecuador.

Corral Talciani, H. (2009). *La cláusula penal en la resolución del contrato*. Estudios jurídicos en homenaje a Pablo Rodríguez Grez.

Diccionario de la Lengua Española-vigésima segunda edición: <http://www.rae.es/>

Enciclopedia Jurídica Omeba (1967). Buenos Aires: Bibliográfica.

Esperón Melgar Gabriela.(2012). *Manual de Contratos Civiles y Mercantiles*: Trillas.

Larrea Holguín, J. (2001). *Derecho Civil del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.

Leal Pérez, H. (1989). *Contrato de compraventa*. Colombia: Librería doctrinaria y ley.

Moreano Chacón, A. (2008). *Código Civil Latinoamericano*. Quito: Gráficas Beltrán.

Real Academia Española. (2003). Recuperado el lunes 30 de septiembre de 2013, de

Rodriguez Cano Rodrigo Bercovitz. (2003). *Manual de Derecho Civil: Contratos*: Editorial S.A.

BERCAL

Toro Zuluaga, C. (1986). *Promesa de Contrato. Medellin*: Señal editora.

Vaquer Aloy Antoni. (2017). *La armonización del Derecho de obligaciones y contratos*. Buenos Aires. Argentina: Editorial Astrea.