



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

La inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad y la conveniencia de su adopción en la Legislación Ecuatoriana

Trabajo de titulación para optar al título de Abogado de los Tribunales y  
Juzgados de la República del Ecuador

Autor:

Villa Villa, Stalin Geovanny

Tutor:

Mgs. Hillary Patricia Herrera Avilés

**Riobamba, Ecuador. 2023**

## DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Stalin Geovany Villa Villa, con cédula de ciudadanía 060352644-3, autor (a) (s) del trabajo de investigación titulado: *“La inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad y la conveniencia de su adopción en la legislación ecuatoriana”*, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedo a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción total o parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor (a) de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.



---

Stalin Geovany Villa Villa  
C.I: 060352644-3  
**AUTOR**

## **DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL**

Quienes suscribimos, catedráticos designados Tutor y Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación “La inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad y la conveniencia de su adopción en la legislación ecuatoriana”, presentado por Stalin Geovany Villa Villa, con cédula de identidad número 060352644-3, certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha asesorado durante el desarrollo, revisado y evaluado el trabajo de investigación escrito y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba a la fecha de su presentación.

**Dra. Rosita Elena Campuzano Llaguno**  
**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO**

**Dr. José Orlando Granizo Castillo**  
**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**

**Dr. Hugo Patricio Hidalgo Morales**  
**MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO**

**Mgs. Hillary Patricia Herrera Avilés**  
**TUTOR**

## CERTIFICADO ANTIPLAGIO



Dirección  
Académica  
VICERRECTORADO ACADÉMICO



UNACH-RGF-01-04-02.20

VERSION 02:06-09-2021

# CERTIFICACIÓN

Que, **STALIN GEOVANNY VILLA VILLA** con CC: 060352644-3, estudiante de la Carrera de **DERECHO**, Facultad de **CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA CONVENIENCIA DE SU ADOPCIÓN EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA**", cumple con el 5% de acuerdo al reporte del sistema Anti Plagio **URKUND**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional por consiguiente, autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 23 de octubre de 2023

Mgs. Hillary Patricia Herrera Avilés  
**TUTOR(A) TRABAJO DE INVESTIGACION**

## **DEDICATORIA**

Dedico el presente trabajo investigativo a todas las personas que me han apoyado en el transcurso de mis estudios universitarios, especialmente a mi padre y madre que han sido mi inspiración fundamental para seguir luchando cada día por cumplir mis metas y enseñarme que no me debo rendir ante cualquier adversidad que se presente en mi vida.

A Giovanni, Blanca, Jefferson, Alison, Evans, Sebastián, a mi esposa Mishell e Hija Stami los seres que más amo.

*Con admiración, cariño y estima,  
Stalin Geovanny Villa Villa*

## **AGRADECIMIENTO**

Gracias a dios por permitirme tener una vida universitaria excelente, gracias a la Universidad Nacional de Chimborazo por haberme acogido y transformado en una persona y profesional ejemplar del derecho. Agradezco a mi familia por haber sido un apoyo incondicional en el transcurso de mi carrera profesional brindándome consejos, apoyo condicional, el cual agradezco de todo corazón y espero recompensar, a mis docentes quienes fueron los que impartieron todo su conocimiento e hicieron posible todo el proceso de aprendizaje y finalmente a todas las personas que de alguna manera estuvieron conmigo en el proceso y hoy por cuestiones de la vida ya no están GRACIAS a todos por haber creído en mí.

*Stalin Geovanny Villa Villa*

## ÍNDICE GENERAL

DERECHOS DE AUTORÍA

DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL

CERTIFICADO ANTIPLAGIO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

ÍNDICE DE TABLAS

ÍNDICE DE GRÁFICOS

RESUMEN

ABSTRACT

CAPÍTULO I ..... 12

INTRODUCCIÓN ..... 12

1.1 Planteamiento del Problema ..... 13

1.2 Justificación ..... 14

1.3 Objetivos ..... 14

1.3.1 Objetivo General ..... 14

1.3.2 Objetivos Específicos ..... 14

CAPÍTULO II ..... 15

MARCO TEÓRICO ..... 15

2.1 Estado del Arte ..... 15

2.2 Aspectos Teóricos ..... 17

2.2.1 UNIDAD I: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ..... 17

2.2.1.1 Definición y generalidades del contrato de promesa de compraventa ..... 17

2.2.1.2 Régimen legal del contrato de promesa de compraventa ..... 22

2.2.1.3 Obligaciones del promitente comprador y vendedor ..... 24

2.2.2 UNIDAD II: INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ..... 26

2.2.2.1 Implicaciones legales de la inscripción de contratos en el registro de la propiedad ..... 26

2.2.2.2 Efectos jurídicos de la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad ..... 29

2.2.2.3 Consecuencias del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa inscrito en el registro de la propiedad ..... 31

2.2.3 UNIDAD III: CONVENIENCIA DE ADOPTAR EN LA LEGISLACION ECUATORIANA, LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. .... 37

2.2.3.1 Análisis comparativo sobre la inscripción de la promesa de compraventa en los siguientes cantones Quito, Quinindé, Rumiñahui y Loja. .... 37

2.2.3.2 El Registro de la Propiedad en el Código Civil.....	38
2.2.3.3 Análisis de caso de Promesa de Compraventa .....	39
CAPÍTULO III. ....	42
METODOLOGÍA.....	42
3.1 Unidad de análisis .....	42
3.2 Métodos .....	42
3.3 Enfoque de la investigación .....	43
3.4 Tipo de investigación.....	43
3.5 Diseño de investigación .....	43
3.6 Población y muestra.....	43
CAPÍTULO IV. ....	45
RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	45
4.1 Discusión y resultados .....	45
CAPÍTULO V. ....	51
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	51
5.1 Conclusiones .....	51
5.2 Recomendaciones .....	51
BIBLIOGRAFÍA .....	53
ANEXOS .....	56

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Garantía del cumplimiento de la obligación.....	45
Tabla 2: Consecuencias del incumplimiento del contrato .....	46
Tabla 3: Inscripción del contra de promesa de compraventa .....	47
Tabla 4: Vulneración del contrato por incumplimiento.....	48
Tabla 5: Normativa jurídica de cumplimiento.....	49
Tabla 6: Inscripción del contrato de compraventa en el registro de la propiedad .....	50

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Ilustración 1: Pregunta No. 1 .....	45
Ilustración 2: Pregunta No. 2 .....	46
Ilustración 3: Pregunta No. 3 .....	47
Ilustración 4: Pregunta No. 4 .....	48
Ilustración 5: Pregunta No. 5 .....	49
Ilustración 6: Pregunta No. 6 .....	50

## RESUMEN

El contrato de promesa de compraventa es eminentemente solemne, el cual se lo realiza por escrito mediante escritura pública y la celebración de este no produce obligación alguna con la salvedad de aquellas circunstancias que señala la misma ley. La Constitución del Ecuador es clara al señalar que se garantiza el derecho a la seguridad jurídica misma que se enmarca dentro del art. 82 de la norma señalada, con ello el contrato de promesa de compraventa al ser innominado y únicamente encontrarse regulada por el art. 1570 del Código Civil requiere de ciertas seguridades al momento de celebrar dicho contrato.

La norma determina dentro del art. 1570 del CC las circunstancias que se pueden producir por la celebración de este contrato para ambas partes, tomando como precedente que no se dispone que la promesa de compraventa tenga que ser inscrita en el Registro de la Propiedad quedando como una promesa incierta que puede llegarse a finiquitar o no. A esto debe sumarse que existen varios cantones en los cuales se inscribe este contrato como por ejemplo Quito o Loja.

Por ende y en aporte a la academia, realizando un estudio tanto legal y doctrinario, se busca determinar si es necesario que en el Código Civil se disponga la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad para garantizar su cumplimiento y prevenir vulneraciones a los derechos del promitente comprador.

**Palabras claves:** Contrato, Promesa de Compraventa, Promitente comprador, Promitente vendedor.

## ABSTRACT

The promise of sale contract is eminently solemn, which is made in writing through a public deed and its execution does not produce any obligation with the exception of those circumstances indicated by the same law. The Constitution of Ecuador is clear in stating that the right to legal security that is framed within articles is guaranteed. 82 of the aforementioned norms, with this promise of sale being unnamed and only regulated by art. 1570 of the Civil Code requires certain assurances at the time of entering into said contract.

The norm determines within art. 1570 of the CC the circumstances that may arise from the execution of this contract for both parties, taking as a precedent that it does not provide that the promise of sale has to be registered in the Property Records office, leaving it as an uncertain promise that can be reached. settle or not. To this it must be added that there are several cantons in which this contract is registered, such as Quito or Loja.

Therefore, and as a contribution to the academical field, carrying out a legal and doctrinal study, we seek to determine if it is necessary for the Civil Code to provide for the registration of the sale contract in the property records office to guarantee its compliance and prevent violations of the rights of the promisor buyer.

**Key words:** Contract, Promise of Sale, Promising buyer, Promising seller.



---

Revised by  
Mario N. Salazar  
CCL English Teacher

## CAPÍTULO I.

### INTRODUCCIÓN

El contrato de promesa de compraventa se caracteriza por tener no nominación específica en el Código Civil, no obstante consiste en un contrato principal, eminentemente solemne, que realiza por escrito mediante escritura pública, la promesa que contenga no debe ser una que las leyes declaren ineficaz, es decir, el bien que se pretende vender cumplido cierto plazo o condición debe encontrarse dentro del comercio humano y lo único que se requiera para que la futura compraventa sea perfecta sea la tradición de la cosa o cualquier solemnidad que requiera la ley.

Este contrato innominado se encuentra regulado en el artículo 1570 del Código Civil que prescribe circunstancias para que la promesa de celebrar un contrato de compraventa produzca obligación para las partes, sin embargo, entre ellas no se encuentra la disposición de que la promesa de compraventa tenga que ser inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo tanto, no se trata de un título traslativo de dominio, sino de una promesa incierta que puede cumplirse o no, una mera expectativa cuyo cumplimiento se exige a través de la cláusula penal mediante el procedimiento ejecutivo.

El presente proyecto de investigación se centra en un análisis jurídico doctrinal del beneficio que puede tener o no el optar por una inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad y que dicho proceso se encuentra regido a lo que dicta la ley ecuatoriana; en este punto se debe tomar en consideración que dicha inscripción ayudará a brindar una mayor claridad y eximirá de dudas el cumplimiento legal del contrato una vez que conste dentro de un registro público donde efectivamente las partes acuerdan de manera libre trasladar dicho dominio del bien a quién está comprando este.

Una posible adopción sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad, a través de un estudio jurídico doctrinal, es lo que se pretende investigar, contenido en tres unidades: Contrato de promesa de compraventa; inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad; conveniencia de adoptar en la legislación ecuatoriana, la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad.

Lo específico a la metodología, se desprende que fueron utilizados los métodos inductivo, analítico, descriptivo, jurídico-doctrinal y jurídico-analítico; por las características de la investigación, será de tipo básica, analítica y descriptiva, de diseño no experimental, de enfoque cualitativo; para la recopilación de la información se aplicará encuestas y el tratamiento de los datos se lo realizará a través del análisis de la inducción y síntesis en programas específicos que permitan exponer los resultados obtenidos.

La investigación se estructurará conforme a lo establecido en el artículo 16 numeral 3 del Reglamento de Titulación Especial de la Universidad Nacional de Chimborazo, que

comprende: portada; introducción; planteamiento del problema; objetivos: general y específicos; estado del arte, marco teórico; metodología; presupuesto y cronograma del trabajo investigativo; referencias bibliográficas; anexos; y, visto bueno del tutor.

## **1.1 Planteamiento del Problema**

La norma constitucional dentro su amplia normativa señala a la seguridad jurídica manifestando que la misma dicha institución legal se centra por la existencia de normas legales claras y públicas que sirven para la aplicación de las autoridades en general y obviamente se acoplen a la misma. Una vez dicho esto, se debe tener presente que el contrato de promesa de compraventa, al solo encontrarse regulado dentro del artículo 1570 del C.C necesita de un control basado en la ley que le ayude a generar en el promitente vencedor como al promitente comprador una seguridad total acerca del acto jurídico que se encuentra celebrando.

Algo que suele suceder con frecuencia es que, la mayor parte de personas acuden a esta institución (promesa de compraventa) es debido a que no existe una vía objetiva y subjetiva para perfeccionar la compraventa desde el inicio; y las razones más comunes pueden deberse a que no se encuentra en ese momento dentro del comercio humano por prohibiciones de mandato legal (hipoteca, prohibición de enajenar, no cuenta con gravamen para trasladar el dominio). Y es ahí, donde nace la cláusula penal, que tiene por fin ejecutarse cuando alguna de las partes decida bajo cualquier concepto incumplir dicho contrato normativo.

La Ley de Registro en su artículo 25 es clara mencionando que los títulos, actos y documentos que deben registrarse, entre ellos no se encuentra el contrato de promesa de compraventa, sería necesaria que se lo incluya por razones de publicidad con el objeto de evitar eventuales perjuicios al promitente comprador donde personas externas que quieran conocer en qué situación en ese momento se encuentra el bien y de manera lógica que obligaciones puede contraer si se hace acreedor a dicho bien.

En el Ecuador, aunque parezca una falacia, existen cantones los cuales se basan dentro de su normativa regional inscriben el contrato de promesa de compraventa en los registros de la propiedad, como las ciudades de Quito y Loja, así como el Distrito de Rumiñahui ubicado dentro de la capital de los ecuatorianos. Pero no dejando de lado que el Código Civil no dispone dicho acto, hay una norma suplementaria como lo es la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos donde conta que los datos públicos a todo acto o información relacionada a las personas naturales o jurídicas, sus bienes o patrimonio, sean accesibles o confidenciales, generadas del sector público o privado.

El problema jurídico consiste en que, al no exigir la ley que se inscriba la escritura pública de promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, el inmueble objeto del contrato innominado puede ser vendido a otra persona que desconoce de la existencia de la mencionada expectativa de venta, existiendo posibles vulneraciones a derechos del promitente comprador. Por lo tanto, es necesario realizar un análisis jurídico acerca de la conveniencia de la inscripción mencionada para garantizar mayor seguridad jurídica, proteger los derechos, y

garantizar las obligaciones de las partes contratantes, pues constaría en el certificado de gravamen el impedimento de ser vendido el inmueble debido a la promesa hecha por su titular.

## **1.2 Justificación**

El contrato antes señalado como objeto de estudio para la presente investigación en Ecuador es una norma legal de enorme trascendencia debido a que su utilización se da todos los días dentro del territorio para de tal forma poder comprar o vender un inmueble; se debe implementar su conveniencia en la adopción en la legislación que resulta evidente y necesario para su aplicación en el derecho ecuatoriano. La Ley es clara y para mayor entendimiento dedica un artículo (art. 1570 C.C) para señalar a la promesa de compraventa como un contrato.

La norma civil ecuatoriana dicta varias características que deben ser tomadas en consideración para celebrar un contrato de promesa de compraventa. El C.C. no expresa de manera sucinta lo referente a la rigurosidad de ley con respecto a la promesa de compraventa como por ejemplo al momento de no brindarle una denominación referente a una definición, así como también, las falencias que son notorias en base al costo de dicho contrato, la forma de pago, el tiempo que debe durar el mismo, consecuencias en el caso de incumpliendo (multas) omitiendo que esto es importante para cumplir con los preceptos legales que servirán a posterior.

Un elemento que puede calificarse como importante es el certificado de gravámenes que, aunque no se encuentra determinado dentro del C.C es importante debido a que el mismo nos ayuda a conocer el historial de dicho bien que pretendemos adquirir, generando desde cierto punto un principio de publicidad para que los promitentes compradores estén al tanto de lo que pretenden comprar, y así, ayudar a evitar la ejecución de una posible cláusula penal.

## **1.3 Objetivos**

### **1.3.1 Objetivo General**

- Analizar, a través de un estudio jurídico-doctrinal, la conveniencia de adoptar en la legislación ecuatoriana sentando el contrato de promesa en el registro de la propiedad.

### **1.3.2 Objetivos Específicos**

- Distinguir la naturaleza y configuración del contrato de promesa de compraventa.
- Identificar la importancia y efectos jurídicos de la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad.
- Examinar la conveniencia de adoptar la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad de Riobamba a partir de un estudio de caso.

## CAPÍTULO II.

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 Estado del Arte

El estado del arte consiste en los resultados de investigaciones de autores que mantienen relación con el problema jurídico a investigarse, estableciendo lo siguiente:

Carlos Bernardo Moreno Calderón presenta un trabajo de investigación previo a la obtención del grado de Abogado en el año 2015, en la Universidad Nacional de Loja, titulado “Insuficiencias jurídicas de la promesa de compraventa en la legislación civil ecuatoriana” (Moreno, 2015, p. 9), mencionando que:

Cuando se firma una promesa de compraventa, que tienen elementos primordiales como el tiempo para configurar la obligación, que se configure mediante escritura pública, y la especificación de la tradición, pero sucede que este no está permitido su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual el incumplimiento causa inseguridad jurídica a las partes por la incertidumbre que conlleva el derecho a la propiedad. (Moreno, 2015, p. 9)

Jorge Enrique Baquerizo Rengel presenta un trabajo de investigación en el año 2019, en la Universidad Tecnológica Ecotec, acerca de la promesa de compraventa y sus necesidades jurídicas basadas en la ley territorial (Baquerizo, 2019, p. 62), estableciendo que:

En el caso hipotético de que se opte por la creación de alguna normativa donde se regule la inscripción del contrato de compraventa en los registros de la propiedad de todo el país se deberá tener presente las garantías que se les debe brindar a las personas que están siendo partícipes de celebrar dicho contrato (promesa de compraventa) pero todo esto, siempre y cuando cumpla con lo señalado en la ley y respetando la seguridad jurídica como mandato constitucional. (Baquerizo, 2019, p.62)

Bethy Maricela Quishpe Abalco presenta un trabajo de investigación en el año 2018, en la Universidad Central del Ecuador, titulado “El contrato de promesa de compraventa y sus efectos jurídicos en el Derecho Civil Ecuatoriano” (Baquerizo, 2019), e indica que:

Nace una vulneración legal o de derechos en un nivel tanto objetivo como subjetivo donde se realiza un inconveniente diario, que es la falta de conocimiento de las leyes que en el territorio regulan la promesa de compraventa, omitiendo las solemnidades más básicas que darán como resultado la nulidad del contrato que se encuentren celebrando. Otro punto, es que al no exigirse en el Ecuador que se inscriba dicho contrato en los respectivos registros de la propiedad, se está dando luz verde para que se pueda celebrar más de una vez dicho instrumento sobre algún bien. (Baquerizo, 2019)

Fernando Javier Moreno Benavides, presenta un trabajo de investigación en el año 2014, en la Universidad Central del Ecuador, titulado “El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sus consecuencias jurídicas” (Moreno, 2014, p. 17), y establece que:

No procede la inscripción del contrato de promesa de compraventa, ya que el contrato materia de estudio no permite que su dominio sea trasladado ni tampoco represente una manera de obtenerlo. Este, no es más que una antelación legal plasmado en una promesa de compraventa que genera obligaciones como las de dar o hacer: celebrar el contrato definitivo de compraventa prometido. (Moreno, 2014, p. 17)

Julio Mauricio Barros Uguña, presenta un trabajo de investigación en el año 2018, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, titulado “La inscripción del contrato de promesa de compra venta en la legislación ecuatoriana” (Barros, 2018, p. 11-12), e indica que:

Este contrato al igual que cualquier otro, tiene la obligación entre los promitentes de dar a conocer los derechos que conlleva generar este instrumengto jurídico; comprendiendo que la inscripción de este no abala con totalidad la transferencia de un dominio. Su inscripción es algo netamente voluntario y no conlleva efectos jurídicos y por su naturaleza legal no señala una prohibición para enajenar por no ser traslativa. (Barros, 2018, p. 11-12)

Jimmy Alberto Vega Rueda, presenta un trabajo de investigación en el año 2021, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, titulado “Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles” (Vega, 2021, p. 43), y concluye que:

Es evidente que el contrato de promesa de compraventa debe ser de dominio público debido a que eso evitaría una doble celebración de dicho contrato, donde los promitentes vendedores hagan uso de aquello y engañen a la ciudadanía pues en realidad no existe un historial o registro de que ese bien ya se encuentra inscrito y así omitiendo el incumplimiento del mismo. (Vega, 2021, p. 43)

Jaime Villalva Plaza, publica una obra en la Editorial Jurídica del Ecuador, en el año 2015, titulado “Práctica registral inmobiliaria y mercantil del Ecuador” (Ávila, 2015, p. 26), y señala que:

Actualmente, la ley en el Ecuador no manda a inscribir los contratos de promesa de compraventa, se estaría creando que no se pueda dar publicidad de aquello que se pretende celebrar en este caso el contrato, pues legalmente no se encuentra vigente dicha opción (inscripción) y por otro lado los gastos que genera el pretender inscribir el mismo tomando en cuenta que sería un egreso en vano. (Ávila, 2015, p. 26)

## **2.2 Aspectos Teóricos**

### **2.2.1 UNIDAD I: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

#### **2.2.1.1 Definición y generalidades del contrato de promesa de compraventa**

Para llegar a comprender que es o cuales son las características específicas que engloba un contrato de promesa de compraventa, el punto de partida es comprender aquello que se conoce como “contrato” su historia y la evolución en los últimos años. En este sentido y de manera muy sucinta el contrato no es otra cosa que un pacto o acuerdo de voluntades entre dos partes, que se direccionan en obtener un fin jurídico ajustada a ley y como tal general obligaciones contractuales. Entonces, se puede determinar que el contrato de promesa de compraventa de forma general es un contrato que se celebra por dos partes, (un comprador y un vendedor).

Desde un enfoque histórico como en cualquier otra institución del Código Civil (en adelante C.C.) sus orígenes se remontan en el Derecho Romano y este caso no es la excepción; en este sentido, cabe mencionar que antes no existía algún contrato mediante el cual se realice una promesa o se pretenda cumplir con algún tratado a futuro, pues los mismos solo llegaban a considerarse como un simple pacto. Pero a medida que pasa el tiempo esta figura legal va evolucionando y llega a establecerse como un precedente importante la ‘solemnidad verbal’, es decir de una forma oral mediante la interacción de preguntas y respuestas creándose así un contrato de promesa con carácter solemne, aunque de manera verbal.

Como un precursor de evolución se puede tomar a la Ley de las XII Tablas, donde el tema materia de estudio se enmarca en la tabla VI, debido a que existía una obligación al pago de una cosa que se compró y en el caso de presentarse algún percance se debía pagar el doble. Pero, con el paso de los años esto se modificó con la llegada de las instituciones de Justiniano donde se ahondo el carácter consensual sobre la venta. Se podría decir que con el avance y posterior desarrollo del Derecho Romano se convirtió el “acuerdo de voluntades” en el elemento característico del contrato, naciendo los contratos consensuales.

Un punto importante dentro de la parte histórica es que, este contrato tiene su origen en el de permuta, indiscutiblemente porque se constituyó como la primera forma de comercio y de contratación general pues efectivamente los precios en la mayor parte de casos no es el dinero. Aquí también apareció el trueque, y al igual que la permute los contratos se los realizaba no con dinero sino con especies. Pero no hasta que, en el bajo imperio, ambas partes se comprometen a transferir de forma voluntaria y recíproca la propiedad; en pocas palabras este contrato de promesa llegó a reemplazar a la permuta.

En la época clásica haciendo referencia a este convenio aludía que únicamente cuando dos personas donde la una debe procurar a la otra sobre una posesión pacífica de una cosa; dentro del Derecho Romano el “vender” era muy formalista y no podía admitir una creación legal simple. Posterior, nace la ‘tradición’ que es la materialización de la cosa.

René Abeliuk un conocido jurista pionero en el estudio del contrato de promesa manifiesta que para él este contrato es re-celebrar el mismo porque este se efectuará con las escrituras; Corral (2012) hace un análisis acerca de los pensamientos de Abeliuk de la mano del derecho positivo en base al Código de Napoleón donde se disponía que la promesa de venta es vender, pero solamente cuando exista ese consentimiento entre ambas partes con relación de la cosa y el precio (p.12).

El Código Civil en sí, no determina una definición específica del contrato de promesa de compraventa dentro del articulado, pero la doctrina es muy amplia en relación con este tema resaltando por ejemplo lo dicho por el autor Barros (1932) donde parte dando a conocer que este tipo de contratos es un acuerdo escrito, y al igual que todos los contratos las partes se obligan a celebrar el mismo, en un plazo o tiempo que se fije para su celebración donde debe contener todas las especificaciones legales faltando únicamente la tradición de la cosa o aquello que la ley prescriba.

La norma en el Código Civil de Chile a diferencia del ecuatoriano establece algo sobre este contrato y para el mismo autor define a la promesa como un contrato escrito, donde las partes se obligan a celebrar este contrato siempre y cuando la ley no declare ineficaces a la fecha de su celebración y estableciéndose de manera clara todas las bases de dicho instrumento legal de tal modo que solo falte la tradición de la cosa (Barros, 1932, p. 68).

En base a la misma doctrina aparece la definición del autor Meza Ramón (1955) manifestando que el contrato de promesa de compraventa no puede entenderse como un simple acuerdo, pues este es un tratado propio e independiente; entendiéndose que un contrato de promesa tiene su propia naturaleza jurídica con sus características adaptadas en base a lo previsto dentro de ley de cada país.

Con esto, se debe entender que una promesa no se relaciona con una simple oferta o propuesta por cualquiera de las partes, sino que evidentemente se trata de un contrato legal que como tal se someterá a las solemnidades que dicta la ley. Añadido a ello, que el mismo surtirá efectos jurídicos una vez que ambas partes hayan llegado a un acuerdo voluntario y se perfeccionen. Conociendo que la obligación podría recaer un solo una de las partes y no en las dos (Meza, 1995, p.72).

Para autores como Bravo (2010) se enfoca en que estos contratos se deslindaron de toda solemnidad y formalidad, ni siquiera es necesario entregar la cosa para que se perfeccione el mismo, pues basta con que las partes expresen de manera clara su consentimiento para dar por válido dicho contrato. Finalmente, tanto en la ley como en la doctrina la definición sobre este tipo de contrato se asemeja a que es aquella convención en la cual siempre, los contratantes deberán estar conscientes de que este contrato genera directrices que den ser cumplidas y que las mismas a más de basarse en la ley se centran en el acuerdo voluntario de las partes como son el promitente comprador como por el promitente vendedor.

## **Generalidades del contrato de promesa de compraventa: tipos de promesa; clasificación de los contratos; elementos; cláusulas de los contratos de promesa.**

Al encontrarnos dentro de la etapa de análisis doctrinal es pertinente dar a conocer que desde cierto enfoque todos los contratos civiles pueden ser sujetos de promesa, pues las partes antes de celebrar un contrato de promesa con el objeto de rezagar al primero cuando este haya cumplido con el tiempo o condiciones señaladas. En este punto, se desarrollará de manera breve la promesa de venta, compra y compraventa puesto que se encuentra en base al tema materia de investigación. Para Murrieta (s.f) el contrato de promesa de venta de manera concisa es la celebración de un convenio con la finalidad de obligarse a firmar el mismo de venta sobre determinado bien y al dar cumplimiento del tiempo estipulado por el mismo.

Por otro lado, la promesa de compra como su misma palabra lo define se centra en que una de las partes se obliga a comprar una cosa en un tiempo posterior por un precio determinado entre ambos lados; así mismo se tiene que perfeccionar este convenio (acuerdo). En este sentido, la promesa de compraventa se deduce a la conformación de ambas obligaciones (comprar y vender), además, se suele recurrir a este medio debido a existencia de hipotecas que evidentemente deben ser cancelas, faltas de permisos municipales, etc. (Murrieta, s.f, p. 12)

La legislación ecuatoriana dentro del C.C. en los Arts. 1455 a 1459 señalan que los contratos se clasifican por obligaciones que generan ambas partes (bilateral) o solo una (unilateral); las cuales son por su resultado económico (gratuito y oneroso); por determinación (conmutativo y aleatorio); por subsistencia (principal y accesorio) y por perfeccionamiento (real, solemne y consensual). Pero para mejor entendimiento de lo que manda la ley, hay que recurrir a la misma, y es precisamente donde el mismo [C.C.] basado en el artículo mencionado en las primeras líneas con respecto de los contratos unilaterales dice que son unilateral cuando una de las partes se obliga con otra, que no contrae obligación y bilateral cuando ambas las contraen de manera recíproca.

Con respecto a los elementos de la promesa de compraventa que deben ser aplicados de forma general para suscribir los mismos, son aquellos que dispone el artículo 1461 del Código Civil ecuatoriano el cual manifiesta que una persona se obliga a otra por un acto es requisito que: tenga 'capacidad'; 'no adolezca de vicio'; 'recaiga sobre un objeto lícito; 'causa lícita'. En este punto aspecto, es importante señalar que la doctrina considera a las solemnidades como un requisito, pero no podría considerarse como tal, debido a que estas son la forma de manifestar el consentimiento.

De manera breve, las cláusulas del contrato de promesa de compraventa son las esenciales, accidentales, de estilo y la penal; esta última se contempla en el 1551 del C.C. y es aquella cláusula en la que una persona para asegurarse del cumplimiento de la obligación se somete a una pena; este pacto facilita la exigibilidad del pago de los daños o perjuicios causados. Aquí, pueden añadirse por el objeto, precio, plazo, forma y lugar de pago, sometimiento.

Cuando una obligación no se cumple, por cualquiera de las partes como resultado crea perjuicios y estos deben ser subsanados mediante indemnizaciones y esto se encuentra dentro de la cláusula penal. Alessandri (1976) se enfoca a que la indemnización por un perjuicio es el “derecho otorgado al acreedor para exigir al deudor que pague la cantidad de dinero equivalente al beneficio generado por cumplimiento efectivo y oportuno” (Alessandri, 1976, p. 79). Las afectaciones que se han emanado por incumplimiento del contrato definitivo deben medir y valorar el monto de los perjuicios o liquidación con la orden de un juez.

Por su parte, el artículo 1556 y 1557 del C.C. es clara al expresar que la pena será divisible o indivisible según lo sea la obligación principal, consecuencia que deriva por ser penal:

Cuando la obligación contraída con la cláusula penal es de cosa divisible, la pena, del mismo modo que la obligación principal, se divide entre los herederos del deudor, a prorrata de sus cuotas hereditarias. El heredero que contraviene a la obligación incurre, pues, en aquella parte de la pena que corresponde a su cuota hereditaria; y el 71 acreedor no tendrá acción alguna contra los coherederos que no han contravenido a la obligación.

Exceptuase el caso en que, habiéndose puesto la cláusula penal con la intención expresa de que no pudiera ejecutarse parcialmente el pago, uno de los herederos ha impedido el pago total. Podrá entonces exigirse a este heredero toda la pena, o a cada uno su respectiva cuota, quedándole a salvo su recurso contra el heredero infractor. Lo mismo se observará cuando la obligación contraída con cláusula penal es de cosa indivisible (Código Civil [C.C.], 2005).

### **Objeto del contrato de promesa**

El objeto del contrato de promesa de compraventa es que una vez celebrado y cumpliendo todos los requisitos contemplados en el Art. 1570 del Código Civil ecuatoriano, las partes quedan obligadas a celebrar el contrato definitivo, toda vez que en el contrato de promesa existe el principio general, es decir, los pactos, existiendo sanciones a quienes no cumplen con lo que sus obligaciones contractuales, ya que de acuerdo al Art. 1561 C.C, todo contrato es ley para las partes que participan de este.

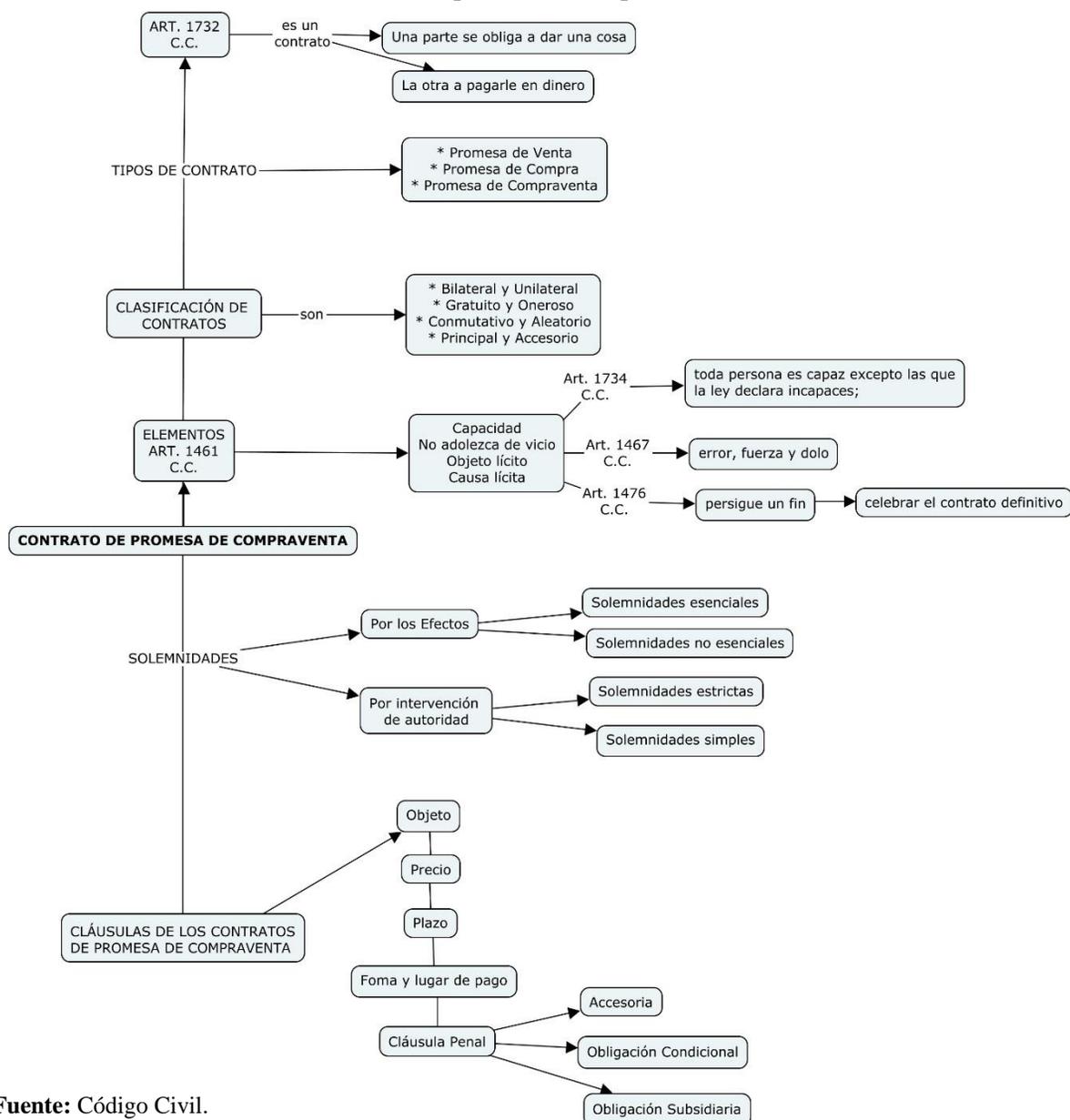
El Dr. Morrone de Castro, en su obra Derecho Civil Contratos, expresa:

El principio de la fuerza obligatoria de los contratos o de las convenciones que lleva a la intangibilidad de los contratos es aquel según el cual el contrato es ley entre los contratantes (*pacta sunt servanda*). Esto es, que una vez perfeccionado el contrato y reunidos los requisitos de validez, las obligaciones generadas deben ser fielmente cumplidas, respondiendo el contratante que no cumple, con su propio patrimonio. (Marrone de Castro Sampaio, 1999, p. 20)

Dentro del contexto citado se menciona el de especificar, que no es más que señalar todos los elementos que componen a un contrato, de manera que, si en el contrato de promesa de compraventa se señalan las obligaciones de una sola de las partes, no se estaría detallando el contrato, como por ejemplo el caso que no se exprese en la promesa la indicación de linderos y la inscripción de la propiedad. Y como se ha venido repitiendo, la tradición de la cosa operará solo cuando se celebre el contrato definitivo.

En tanto, solo la compraventa es título traslativo de dominio y resulta bastante obvio debido a que la promesa solo persigue la celebración del contrato de compraventa definitivo, pero si este no se ha perfeccionado no puede exigirse la entrega del inmueble prometido; si la cosa ha desaparecido, se ha extinguido, por ejemplo, un terreno por inundación permanente o por haber salido del comercio entonces la obligación de hacer se transforma en obligación de indemnizar.

**Gráfico No.1: Generalidades del contrato de promesa de compraventa**



**Fuente:** Código Civil.

**Elaborado por:** Stalin Geovanny Villa Villa.

### 2.2.1.2 Régimen legal del contrato de promesa de compraventa

Partiendo en base al orden jerárquico de las leyes, se toma como punto de partida a la norma madre en este caso la Constitución de la República del Ecuador [CRE] (2008) en su artículo 82, señala que seguridad jurídica en lo que respecta a la aplicación de normas claras que guarden una completa certeza en el derecho para una adecuada aplicación de la ley; en este caso concreto de la promesa de compraventa no se podría hablar de este precepto legal que necesitan los ciudadanos. En concordancia del artículo 321 del mismo cuerpo legal, el cual es claro al determinar qué el Ecuador reconocerá y garantizará el derecho constitucional a la propiedad y con ello a todas sus formas ya sea pública, comunitaria, estatal, asociativa, mixta y cooperativa.

El civilista colombiano Dr. Fernando Hinostroza en la Conferencia para el Congreso Internacional de Derecho Civil y Romano, dado en México en el año 2005, mencionó de forma expresa que el contrato de promesa tiene el carácter de “preparatorio”, expresando:

El contrato de promesa es un contrato preliminar, lo cual muestra la diferencia de dicha figura con la oferta y con el contrato definitivo sujeto a condición suspensiva o a condición resolutoria; por ejemplo, la venta con pacto comisorio, o con pacto de reserva de dominio, y por supuesto, con la venta cuyo “perfeccionamiento” no demanda formalidad especial, pero que las partes someten al otorgamiento de escritura pública (artículo 1858, Código Civil). Es un contrato medio, puente para llegar a un contrato fin.

Aludiendo, que esta clase de contratos tienen el carácter de “preliminar” pues ambas partes se comprometen de manera mutua a comprar y vender un inmueble, finalizando esta etapa cuando el promitente comprador pague el precio y el vendedor lo entregue efectuando así, el objeto del contrato que en este caso es la “tradicción de la cosa”.

El Código Orgánico General de Procesos (COGEP, 2015) en su artículo 347 numeral 7 dispone que es título ejecutivo el acuerdo transaccional entonces, sobre el Procedimiento Ejecutivo se conexas con la promesa de compraventa que tiene la obligación de hacer y se dará lugar al mismo en el caso de incumpliendo; además, el 348 de la misma norma establece puntos claros para el desarrollo del procedimiento que debe ser claro y exigible.

La promesa de celebrar un contrato se ubica en el libro IV, de las obligaciones en general y de los contratos, Título XII, art. 1570, del Código Civil ecuatoriano; la cual enfoca que la promesa de compraventa no produce obligaciones, salvo las que la norma señala a continuación:

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 (Código Civil [C.C.], 2005).

Este tipo de contrato en base a la norma de Ecuador es preparatorio, debido a que en un futuro se celebra un contrato definitivo; según Larrea (2008) dentro de su análisis apunta que este tipo de contrato es usado con mucha frecuencia en bienes inmuebles en el país, donde es muy importante el cumplimiento de los requisitos y solemnidades dispuestas con el fin de garantizar la validez del contrato. En bienes muebles también puede realizarse una promesa de venta, pero no se requiere de escritura pública, pero por hechos probatorios en el caso de que esta cuantía sobrepase una cantidad muy alta.

Por su parte, dentro del art. 1732 del C.C se verifica la definición de la compraventa la cual dice:

Art 1732 del código civil ecuatoriano, compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarle 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 una cosa vendida se llama precio (Código Civil [C.C.], 2005).

Es decir que ambas partes contratantes se obligan de manera recíproca y que como efecto tienen al menos una obligación por cumplir; también se los suele conocer como sinalagmáticos que hace referencia a que una parte se obliga a dar una cosa y la otra se obliga a pagarle en dinero.

Para profundizar de manera más clara en la comprensión de la ley con respecto a la compraventa, hay que señalar todo lo que la norma civil establece con respecto este tema y de manera especial la transferencia del dominio. Con ello, el art. 603 del C.C. alude los modos de adquirir el dominio; el artículo 686 de la norma antes citada, dice que la tradición es un modo para adquirir el dominio de la cosa, la cual consiste en la entrega del dueño hacia otras existiendo la opción o intención de transferir el dominio y por otra la intención de adquirir.

El C.C. (2015) ecuatoriano en su art. 691 alude que para dar por válida la tradición, se requerirá de título de dominio, venta, permuta y donación; además, de que el título sea válido en base a quienes se confieren en el mismo, así el título de donación irrevocable no transmite el dominio entre cónyuges. Entonces, la tradición necesita de la compraventa, pero esta debe cumplir con todos los preceptos normativos y en el caso de carecer de solemnidad alguna será invalida.

Una característica legal importante dentro de todo lo que a contrato de promesa de compraventa se refiere es lo dictado dentro del artículo 702 de C.C. es que se efectúa la tradición con la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad; el segundo y tercer inciso por su parte señala que:

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca. Acerca de la tradición de las minas se estará a lo proveniente en las leyes especiales respectivas (Código Civil [C.C.], 2005).

Con la norma expuesta se logra entender que la ley obliga y exige que en los casos de compraventa de bienes raíces, servidumbre o por derechos de herencia la ‘escritura pública’ de lo contrario no existiría contrato válido; hay que tener claro que solo con la inscripción en el Registro de la Propiedad se daría por terminado el proceso o la ejecución del mismo, aunque no es parte de la celebración del mismo, no es exigida para su validez.

### **2.2.1.3 Obligaciones del promitente comprador y vendedor**

Se debe partir determinando que ambos sujetos contractuales (promitente comprador y vender) y que a la vez son acreedores y deudores, producen una sola obligación y esta es la “de hacer” pues las dos partes se comprometen en firmar un contrato de compraventa misma que fue pactada por la ‘voluntad’ de ambos; esto último, genera adquirir una obligación por otorgar dicho contrato.

Como se mencionó en el párrafo anterior, esta clase de contratos tiene una pequeña particularidad, y es que ambas partes contractuales a la vez son acreedores y deudores por lo tanto adquieren una obligación al momento de otorgar el contrato definitivo. Pero, en el caso de que cualquiera de las partes por circunstancias ajenas llegase a incumplir lo acordado dentro del contrato automáticamente podrá exigir a la otra parte deudora que se proceda con el cumplimiento inmediato del contrato definitivo.

Lo expuesto, en base a lo escrito dentro del art. 1570 del C.C. ecuatoriano, donde se expresa las obligaciones que genera dicho convenio y sus excepciones como el último inciso del mismo del numeral 4; es decir, cuando se concurra a cualquiera de las circunstancias que señala la ley civil habrá lugar a aplicar lo enunciado por el artículo anterior (obligación de hacer).

El C.C en el art. 1569 enmarca la obligación de hacer señalando que:

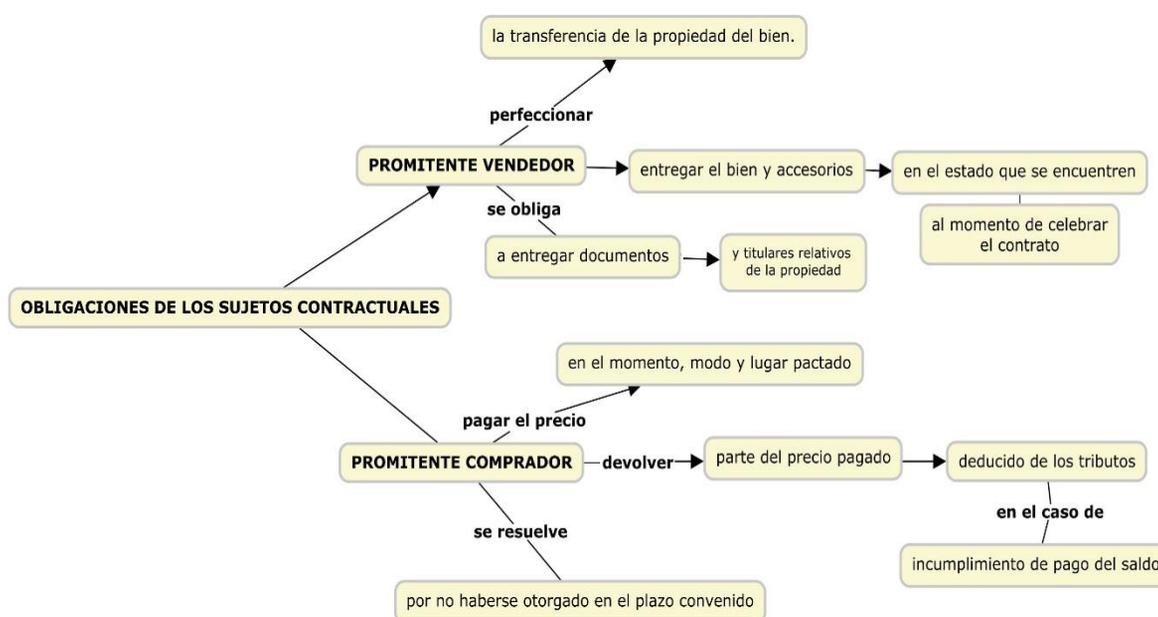
Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas dos cosas, a elección suya: 1. Que se autorice para hacerle ejecutar por un tercero, a expensas del deudor; y, 2. Que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato. (Código Civil [C.C.], 2005).

Con respecto a la obligación de otorgar un contrato definitivo de compraventa se debe estar consciente que el mismo generaría ciertas características como que es 'indivisible', determinando que esta no podrá ser cumplida solo de manera parcial pues deben comparecer en unidad de acto ambas partes; es 'transmisible' en el caso de que alguna de las partes llegue a fallecer sus herederos asumen derechos y obligaciones solo en el caso de aceptar la herencia. Por último, otra de las obligaciones es que 'prescribe', pues al no tener un plazo específico de prescripción del contrato se regirá a las normas generales que dicta el C.C. a los demás convenios, que sería de diez años cuando es ordinaria y cinco años cuando es ejecutiva, pero si la obligación de exigir es ejecutiva y se transforma a ordinaria esta caducará en cinco años; misma que correrá tiempo desde que se hizo exigible la obligación.

A continuación, mediante la utilización de un organizador gráfico se detallará de manera sucinta las obligaciones que poseen los promitentes enuncian como obligaciones básicas del comprador el pagar el precio pactado, devolver la parte del precio pagado, la garantía de pago por el saldo del precio, pagar el saldo deudor por improcedencia de acción resolutoria, recibir el bien en el plazo fijado, etc.

Por su parte, el vendedor tiene obligaciones como perfeccionar la transferencia del bien, entregar el bien inmediatamente después de celebrar el contrato, responder por el bien en el caso de ser culpable por la demora; este también se encargará de reembolsar al comprador los gastos que se hubiera pagado por la falta de la entrega; cuando se deba pagar por demorarse con la entrega del bien.

**Gráfico No. 2: Obligaciones de los sujetos contractuales**



**Fuente:** Código Civil.

**Elaborado por:** Stalin Geovanny Villa Villa.

## **2.2.2 UNIDAD II: INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

### **2.2.2.1 Implicaciones legales de la inscripción de contratos en el registro de la propiedad**

En este sentido, se debe partir entendiendo que es el ‘Registro de la Propiedad’ y según González (2018) esta institución es “un organismo destinado a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de bienes inmuebles determinados y los derechos reales que recaigan sobre los mismos” (p. 60). Por tanto, este organismo es una especie de registro civil oficial y obligatorio en Ecuador donde se registran los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles y otorgar la publicidad de los mismos.

Además, el objetivo central se enfoca en brindar datos confiables sobre el bien que se pretende comprar para estar seguros del tipo de contrato que se va a firmar entre las partes; a más de aquello, ofrecer una seguridad jurídica a los actos legales que requieren de este organismo y con ello garantizar confianza de los títulos y toda la documentación que se pretende registrar. Hay que tener presente que cada Municipio tiene la competencia de administrar los registros de la propiedad en cada cantón y como tal la recaudación de impuestos por estos.

Dentro de esta institución (Registro de la Propiedad) nace algo denominado como ‘derecho real de propiedad’ y este es un poder amplio sobre una cosa que se le concede al titular hasta el punto de autorizar apropiarse de manera exclusiva de las utilidades que el bien produzca. Para el conocido tratadista Peñailillo (2001) este derecho “pertenece a las denominadas analíticas del dominio, que con análisis cuantitativo numeran las facultades que el dominio confiere a la propiedad; y de manera cualitativa no se refiere al dominio como la acumulación de facultades sino más bien como el dueño de la propiedad” (Pañailillo, 2001, p. 66).

En síntesis, lo que el autor busca es expresar que el derecho a la propiedad es directo e inmediato sobre un bien y da al titular la potestad de hacer lo que desee sin limitaciones hasta donde disponga la ley; nuestro Código Civil (C.C.) ecuatoriano en su artículo 566 define al dominio como un derecho real de la cosa corporal, para gozar y disponer de ella, respetando el derecho ajeno ya sea individual o social.

### **Funciones del Registro de la Propiedad**

Desde los inicios de la historia los mecanismos que han sido tradicionales por décadas no han dado resultados de confianza ni han brindado eficacia en cuanto a la celebración de un contrato de promesa de compraventa ni respecto al cumplimiento de las cláusulas dentro del mismo. Y es ahí, donde surge la idea de crear registros cuando se inscriban contratos y a su vez estos deben estar ceñidos a lo que dispone la ley; como en el caso del RP que se encarga del control formal y material de varias figuras jurídicas.

En completa concordancia con lo dicho por Domínguez (1994) “el Registro de la Propiedad es una institución jurídica cuyo objeto es inscribir contratos que generan derechos sobre algún

bien” (Domínguez, 1994, p. 12). Entonces, se puede considerar a la misma como una institución pública vinculada al poder público y publicidad con el fin de crear titularidades para proteger los bienes.

El Registro de la Propiedad está conformado por una serie de funciones que establece la ley y que son gestionados por los GAD’s Municipales de los diferentes cantones, pero en la mayoría sus funciones son relativamente iguales como por ejemplo tienen que proporcionar un servicio de registro sobre bienes inmuebles de manera oportuna; hacer público los actos inscritos en él; brindar seguridad jurídica; inscribir los actos que afectan la propiedad sobre un bien inmueble; garantizar la seguridad jurídica respectiva en relación de los bienes inmuebles; garantizar la eficacia y eficiencia del manejo de nuevas tecnologías, etc., con esto sus funciones se encuentran direccionadas a la protección de todos los derechos reales.

Otra implicación legal al momento de buscar inscribir cualquier contrato es acerca de los libros que lleva el Registro de la Propiedad que la ley reconoce; la Ley de Registro (1966, última modificación 2016) en su artículo 11 determina que:

Son deberes y atribuciones del Registrador: c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley; d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;” (Ley de Registro, 1966, p. 12).

Estos libros cumplen una finalidad determinada que garantiza un correcto desempeño de dicha institución como el registro de las inscripciones, detalle de los bienes que se encuentran afectados por gravámenes como hipotecas, embargos, patrimonios familiares, etc., así como el libro que guarda relación con lo que conocemos como “medidas cautelares” que aparece cuando existe algún bien afectado; otros libros sirven como archivo; en el libro repertorio se anotan documentos cuya inscripción se solicita para conocer el orden de inscripciones;

Con respecto a los títulos que deben inscribirse acorde a la Ley de Registro son los que señala el artículo 25 del mismo cuerpo legal donde manifiesta que están sujetos a registro los documentos como causen traslación de la propiedad de bienes raíces; toda demanda sobre propiedad o linderos; testamentos; remate de bienes; el arrendamiento; los títulos constitutivos de hipoteca. Títulos como traslaticios de dominio, de derechos de usufructo, sentencia que declare la prescripción adquisitiva de dominio, constitución de fideicomiso, constitución de hipoteca, etc., deben inscribirse en conformidad a lo que manda la ley.

### **Finalidades de la inscripción**

La Ley de Registro (1966) señala que la inscripción debe cumplir con ciertos objetivos que protegen y garantizan el derecho de propiedad, en Art. 1 señala lo siguiente:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.” (Ley de Registro, 1966, p. 5).

Pero para la doctrina existen otras finalidades de la inscripción como el cumplimiento de la legitimación registral que consiste en la presunción de todos los derechos reales que se encuentran inscritos; dar fe pública registral que permita conocer quien actuó de buena fe para adquirir un título; imposibilidad que procede de títulos inscritos; conceder protección judicial que pueden resolverse en juicio contra quienes no tengan título; en consecuencia, la inscripción servirá de base para la tradición del derecho de dominio permitiendo que se acceda a la información pública.

En conclusión, el saltarnos cualquiera de los aspectos señalados anteriormente, ocasionaría problemas legales con respecto a la inscripción de las escrituras, contratos u otro acto que requiera de esta institución jurídica (registro de la propiedad); registrar la propiedad es el último paso del proceso de compraventa de una vivienda y en el caso de no contar con el registro de la propiedad del inmueble significaría que no se encuentra acreditado como dueño. Entonces, una implicación legal importante por un mal ingreso dentro del registro sería el embargo de la propiedad por deudas del dueño anterior, la venta a otra persona sin conocimiento, no poder acceder a un crédito hipotecario, etc.

Una implicación legal positiva por un correcto registro dentro órgano competente es la protección judicial ante cualquier caso en el que el derecho de propiedad prevalece con la inscripción y de esta manera nadie más que el dueño puede tener otro derecho sobre el bien inmueble a menos que sea bajo su consentimiento.

### **Implicaciones de la inscripción de este contrato en Registro de la Propiedad**

Una vez dado a conocer la función del Registro de la Propiedad, enunciamos que la implicación legal de inscribir contratos en el registro de la propiedad es un procedimiento que involucra un análisis, calificación jurídica y verificación lo dispuesto en la ley. La regulación de las inscripciones en esta institución se determina mediante la Ley de Registro e Inscripciones, además del Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, así como el Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y la Resolución Nro. 009-NG-DINARDAP-2020.

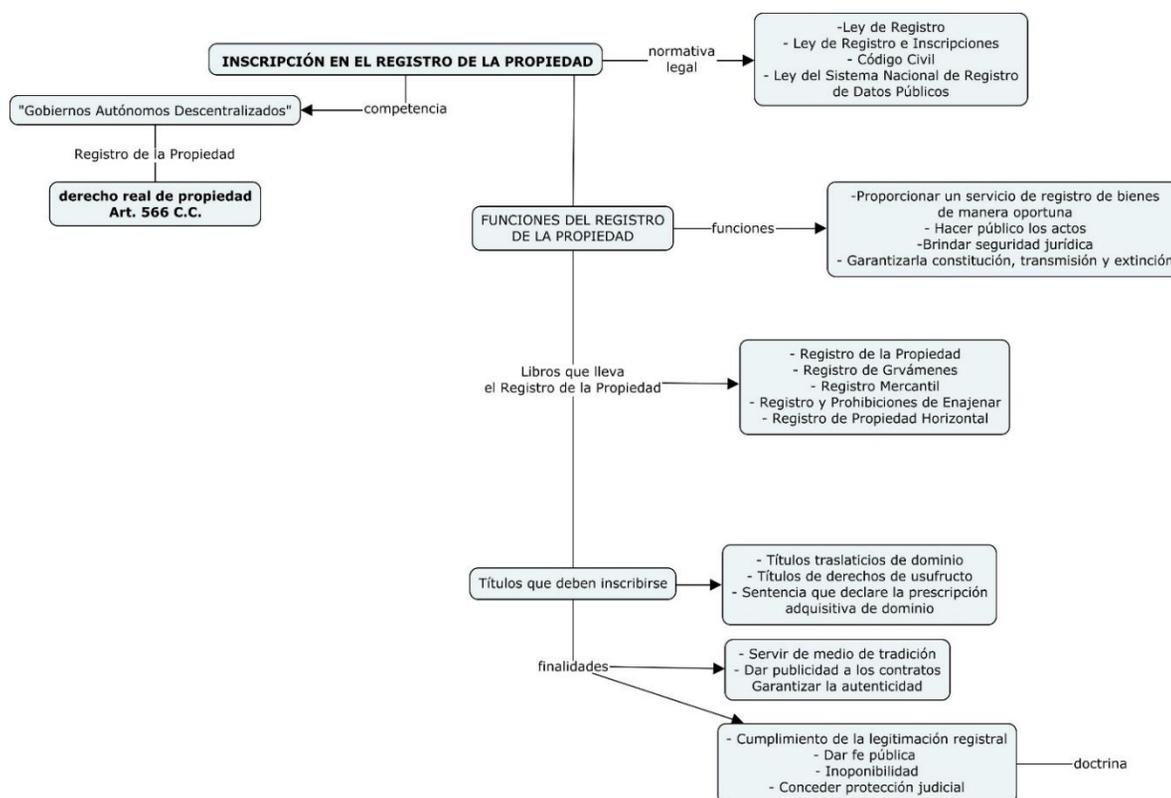
Ahora bien, entrando en materia sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad en su mayoría la doctrina nacional determina que no es necesario ya que el Código Civil en su Art. 1750 determina la tradición.

Pero, en el contrato de promesa de compraventa, no existe disposición alguna del C.C que exija dicha solemnidad (registro); sin embargo, el jurista nacional Dr. Lara, en una de sus tantas obras señala que la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad:

Se puede inscribir o no el contrato de promesa de compraventa en el caso de así acordarlo entre las partes; considerando que las inscripciones en el Registro de la Propiedad pueden ser de transmisión de dominio en la cual efectivamente se creará gravamen de dominio. (Guzmán Lara, 1992, p. 461)

Pese a lo expuesto por el Dr. Aníbal Guzmán Lara, jamás podría proceder la inscripción del contrato de promesa de compraventa, ya que este no es título traslativo de dominio ni un modo de adquirir. Solamente es un contrato preparatorio o preliminar que crea una obligación de hacer: celebrar el contrato definitivo de compraventa prometido.

**Gráfico No. 3: Implicaciones legales de la inscripción en el Registro de la Propiedad**



**Fuente:** Código Civil – Ley de Registro  
**Elaborado por:** Stalin Geovanny Villa Villa.

### 2.2.2.2 Efectos jurídicos de la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad

Una vez desarrollado lo dispuesto en el acápite anterior sobre las implicaciones legales del contrato en el Registro de la Propiedad, pasamos al análisis de los efectos jurídicos del mismo; cuando se hace mención de los efectos legales sobre la promesa de compraventa no es nada más que el nacimiento de la ‘obligación’ de dar, hacer o no hacer determinada cosa; los efectos

de la promesa tienen como principal efecto dentro de este contrato a la creación de la obligación que sería la de ‘hacer’.

Haciendo una pequeña pausa, y antes de hondar dentro del tema con respecto a la investigación, es pertinente dar a conocer de manera muy general cuales son los efectos jurídicos de la inscripción de dicho contrato en algunos países vecinos. Con este precedente, se parte diciendo que la compraventa o el contrato de promesa deben realizarse mediante escritura pública, para que surta efectos jurídicos; pero en países como México o Argentina solo la transmisión del dominio es la que se verifica mediante escritura pública y su inscripción, admitiéndose así que el contrato que se celebre por el mero consentimiento de las partes.

En Perú, no existe una figura jurídica de promesa de celebrar contrato ya que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento tal como lo dispone el artículo 1352 del Código Civil peruano; este convenio involucra la obligación de en efecto celebrar a futuro uno definitivo, pero con el compromiso de contratar los elementos esenciales. En Chile las disposiciones contenidas en la norma civil sobre la promesa de compraventa tienen mucha similitud con Ecuador debido a que una copia del mencionado; no existe intereses por las circunstancias que podrían darse y que hacen que el promitente vendedor no cumpla la obligación de perfeccionar la compraventa.

Generalmente las partes de manera libre y voluntaria cumplen con dicha obligación, entonces, de llegar a concretarse el caso la promesa se extingue y se procede a la realización del contrato definitivo que de igual forma contiene una obligación, pero que a diferencia de la primera esta es la de ‘dar’. Del mismo modo, puede darse el caso de que ambas partes no cumplan lo pactado, y es ahí donde podrán solicitar el cumplimiento de la cláusula penal que se contempla dentro del art. 1551 del C.C.

Con estos antecedentes, el tratadista Acuña (2017) señala que es de conocimiento general que todo contrato tiene cláusulas pero que puede variar dependiendo del tipo de contrato que se pretenda celebrar, y, es ahí donde alude que las cláusulas básicas son cuatro: las que reconocen las partes mediante la voluntad de ambas partes se fijan aspectos como el precio, plazo, fecha de celebración; cláusulas de estilo, que por costumbre se la incluye; y, por último la cláusula penal, que asegura el cumplimiento de la obligación motivo del contrato y se sujeta a una pena (Acuña, 2017, p.46).

Por último, el mismo autor Acuña (2017) con respecto a los efectos de la compraventa señala que el efecto primordial referente a las partes es la “transmisión de dominio” de la cosa que entrega el vendedor hacia el comprador luego de haber cancelado el precio acordado, es decir existen obligaciones recíprocas. Seguido, al existir efectos también hay obligaciones para las partes, que en este sentido son solo dos. Las obligaciones del vendedor que es la entrega de la cosa movida del contrato; y, las obligaciones del comprador que es pagar el precio de cosa motivo del contrato.

### **2.2.2.3 Consecuencias del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa inscrito en el registro de la propiedad**

Según Ossorio (2008) con respecto al incumplimiento expone que es “rebeldía de órdenes, o leyes, por lo general de manera negativa, ya sea por abstención u omisión; al contrario de los casos de una infracción o violación o inejecución de contratos” (Ossorio, 2008, p. 487). Esta definición se asemeja al contrato de promesa de compraventa, donde una de las partes (promitente comprador – promitente vendedor) no cumple con los tiempos establecidos o lo más común es que se incumpla la celebración del contrato definitivo que es objetivo principal de la realización de esa clase de obligaciones.

Cuando se trata de incumplimiento de obligaciones son las circunstancias en las que el deudor no ha logrado satisfacer al acreedor en la prestación obligatoria; la infracción de las obligaciones puede darse de manera voluntaria o involuntaria. Pero entrando en materia para Rocha (2010) el objeto de estudio el incumplimiento de las obligaciones producidas por el contrato de promesa presenta un inconveniente debido a que dicha irregularidad tiene derecho a elegir entre una indemnización perfecta que es un tipo de ejecución forzada del pago por daños o perjuicios moratorios; y la indemnización imperfecta hace referencia al pago de los daños y perjuicios compensatorios (Rocha, 2010, p. 45).

Dentro del mismo contexto, Abeliuk (1983) con respecto al incumplimiento en la promesa de compraventa se da “si una obligación base que es de naturaleza legal de la promesa de compraventa se da al firmar el acto definitivo se incumplirá si se llega a violentar lo convenido.” (p. 85). Este criterio concuerda con el pensamiento de Rocha, pues resaltan con que el incumplimiento a este instrumento legal traería consigo una serie de efectos que lógicamente es la compensación en dinero por no cumplir con lo acordado.

La Corte Nacional de Justicia, mediante sentencia dictada por el Dr. Iñiguez en 2010, menciona que en concordancia del artículo 1569 del Código Civil ecuatoriano, cuando la obligación ha caído en mora tendrá la opción de pedir una indemnización por mora, o que se le pague lo acordado dentro del instrumento por el cometimiento de una infracción. (Corte Nacional de Justicia, 2013, p. 6)

#### **Clausula penal en el contrato de promesa de compraventa**

Como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, se entiende que procederá a dar uso de la cláusula penal que en base a nuestra norma legal ecuatoriana en este caso el Código Civil en su artículo 1551, define de manera expresa que la cláusula penal se hace efectiva o nace con el incumplimiento de uno de los promitente ya sea comprador o vendedor por el retardo de su cumplimiento.

Entendiéndose así, como una pena convencional accesoria dirigida para quien no cumpla o se retarde sin justificación de las obligaciones pactadas en el contrato; se podría dar el caso específico cuando el deudor ha dejado de cumplir de manera total su obligación, recibiendo

como nombre cláusula penal compensatoria y cuando exista un retraso se denominará moratoria. La última finalidad de esta pena es que funja como una “garantía” frente al incumplimiento de cualquiera de las partes.

El jurista español Dr. Manresa y Navarro en su obra “Comentarios al Código Español” al hablar de la cláusula penal expone:

Cualquiera que sea la modalidad que se adopte, la cláusula penal viene así a sumarse a otras alternativas que brinda el mundo del derecho para la consecución de un mismo interés jurídico y económico, como es el recurso a distintas formas de garantía real o personal que sirven precisamente para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, si bien en estos casos con el inconveniente añadido para el deudor de que se otorga al acreedor una preferencia para la realización de su crédito a costa de un bien específico, bien del propio deudor, bien de un tercero (en el caso de la hipoteca inmobiliaria); o de que se cede la posesión de un objeto mueble, también del deudor o de un tercero, a dicho acreedor con la doble finalidad coactiva y satisfactoria de la obligación que viene a asegurar (en el caso de la prenda con desplazamiento); o siendo el caso que se dé entre terceras personas al estar como garantes del cumplimiento puntual y exacto de la obligación del deudor en calidad de fiadores o avalistas. (Manresa y Navarro, 1907, pág. 237).

Nuevamente, el tratadista concuerda con la ley y los demás criterios mencionados dentro de la investigación que hace alusión a que efectivamente esta cláusula no es más que garantía que busca el resarcimiento económico del contratante, que en la mayoría de los casos será dinero. Aunque ya dependería de las partes el que se pueda entregar una cosa o una acción de hecho o bien pecuniario. Ahora bien, de la manera muy sucinta posible se puede decir que la legislación ecuatoriana alude de dos acciones procesales que pueden seguir el acreedor al deudor en mora, y este es por acción o juicio ordinario y ejecutivo, mismos que serán desarrollados más adelante.

### **Constitución en mora de quien incumple el contrato de promesa de compraventa**

Un incumplimiento efectivamente da lugar a una mora, por ende, es importante entender que para “el incumplimiento del deudor tenga relevancia legal es requisito que el promitente comprador (deudor) esté en mora, aclarando que este es el estado en el cual el incumplimiento material se hace jurídicamente relevante” (Fernández, 2004, p. 67). A simple vista se puede percibir cierta diferencia con respecto a incumplimiento material y estado de mora, donde este último consiste en la creencia compartida por el acreedor y el deudor sobre el incumplimiento; el mismo autor cree que los elementos para que haya mora por parte del deudor requiere de retardo en el cumplimiento de la obligación; que el atraso se le pueda imputar al deudor; que el deudor haya sido constituido en mora.

Ahora bien, que nos dice la ley con respecto a dicho incumplimiento; y es ahí donde el C.C. ecuatoriano en su Art. 1567 considera que el deudor está en mora por:

1. Que no se ha cumplido la obligación dentro del término determinado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que se solicite al deudor para constituirle en mora; 2. Cuando la cosa no ha podido ser ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla. 3. El deudor ha sido en forma judicial reconvenido por el demandante (Código Civil, 2015).

El artículo 1583 del Código Civil ecuatoriano hace alusión a un tipo de ‘convención de las partes’ por solución o pago efectivo como por novación, transacción, remisión, confusión, pérdida de la cosa que se debe, no imputable a culpa o hecho del deudor, por declaración de nulidad, por cumplimiento de la condición resolutoria y por prescripción; algo muy importante dentro este tema es que el contrato no recae en incumplimiento cuando las causas se han dado por caso fortuito o fuerza mayor.

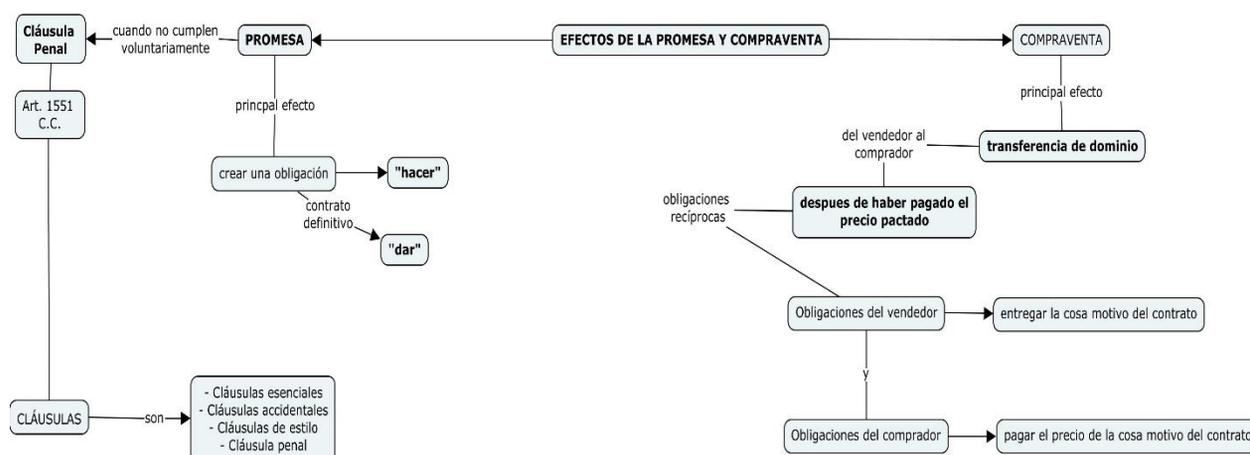
### **Efectos del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa**

Para Cardona (2003) “los efectos de las obligaciones se centran en los derechos que la norma otorga al acreedor para obtener del deudor el cumplimiento exacto y oportuno de la obligación cuando el deudor no la cumple de manera general o en partes, o se encuentra en mora” (Cardona, 2003, p. 56). Efectivamente con el contrato de compraventa nacen obligaciones como la de ‘hacer’ y lo normal siempre será que las partes cumplan de manera voluntaria con dicho precepto y de ser así caería en un incumplimiento de contrato; de manera fundamental el objetivo de dicho contrato es que se dé cumplimiento definitivo de la obligación de hacer. En cambio, para el tratadista Cueva haciendo referencia a este tipo de contrato, señala que la inscripción no se constituye con la tradición, ni es solemnidad del título y que por el contrario solo es acto netamente voluntario.

Esta prohibición no constituye una prohibición o efecto que obste a la inscripción de la venta hecho por el promitente vendedor a un tercero, por tal razón, no cabe detectar medidas precautorias que afecten los derechos de este, en virtud de haberse declarado por sentencia ejecutoriada que el promitente vendedor está obligado a otorgar en favor del promitente comprador la venta prometida (Cueva, 2001, p. 98).

Por tanto, la promesa se celebra por escritura pública; pero en el caso de que se la realice mediante un simple documento privado como es la costumbre, que para ir a la realidad se le podría dar crédito al desconocimiento de las disposiciones que señala la ley. El autor nos habla también, que para que surtan efectos legales debe obligatoriamente inscribirse siendo acuerdo entre las partes, así se celebre por escritura pública o privada.

**Gráfico No. 4: Efectos de la promesa y compraventa**



**Fuente:** Código Civil – Ley de Registro  
**Elaborado por:** Stalin Geovanny Villa Villa.

## Requerimientos

Existen dos clases de requerimientos, el primero que hace referencia al requerimiento notarial de incumplimiento de promesa de compraventa y el segundo de la declaratoria de constitución en mora. Un requerimiento es una petición que realiza una persona específica, en este caso por cualquiera de los promitentes.

Este pedido debe ser dirigido y tramitado por la autoridad competente, que en este primer caso sería ante el Notario Público quienes son los únicos que tienen fe pública para autorizar todos los documentos determinados en la ley. Tomando como antecedente que este requerimiento no es necesario presentarlo ante el mismo Notario que hizo la promesa de compraventa puesto que todos tienen la facultad para este efecto.

Una vez que se estableció lo mencionado en el párrafo anterior, el Notario verifica la presencia de los promitentes, y lo que se solicita es la firma del contrato de compraventa que por lógica si falta alguno no se puede realizar y se elevará el acta de requerimiento de cumplimiento del contrato. Se entrega al peticionario para que continúe con el proceso que sería por la vía judicial.

El segundo requerimiento notarial es la declaratoria de constitución en mora de cualquiera de los promitentes el Art. 18 numeral 31 de la Ley Notarial (2019) desglosa que una de las atribuciones de un Notario es “requerir a la persona deudora para constituirla en mora, de conformidad con el artículo 1567 del Código Civil” (p.7). A esto, se suma el artículo 1567 del C.C. que dice:

El deudor está en mora: 1. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que se 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, 2019, pp. 365-366)

### **Características de la acción resolutoria**

La acción resolutoria es personal según lo dispone el Art. 596 del C.C., donde expresa a los derechos personales diciendo:

Derechos personales. - estos derechos o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor, por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales. (Código Civil, 2015, p. 220)

Henry Capitant define a la acción personal como:

Acción por la cual se demanda el reconocimiento o protección de un derecho personal, cualquiera sea su fuente: contrato, cuasicontrato, delito o cuasidelito. Tiende al cumplimiento de una obligación. La acción es personal mobiliario si el derecho personal ejercido recae sobre un mueble. Es personal inmobiliario, si el derecho personal ejercido recae sobre un inmueble; ej: la acción para la entrega de tantas hectáreas de tierra en un terreno de colonización (Capitant, 1981, p. 14).

### **Acción resolutoria es renunciable, transferible y transmisible**

El art. 11 del Código Civil ecuatoriano dentro de su normal legal expresa que “podrán renunciarse los derechos conferidos para las leyes, con tal que miren al interés individual del renunciante y que no esté prohibida su renuncia” (p. 5). Pero, para Figueroa la renuncia tiene un carácter unilateral pues para que tenga eficacia basta solo con la voluntad del titular del derecho, ya que se desprende de manera única de una facultad o beneficio que la ley reconoce. La calidad de abdicativa de la renuncia elimina toda posibilidad de que ella requiera el consentimiento de otra persona, ya que, en abstracto, el único resultado que se persigue al efectuar una renuncia, es el de hacer salir o extinguir del patrimonio del titular el derecho sobre que ella versa” (Figueroa, 1997, pág. 94).

En lo que respecta a que es transferible y transmisible el jurista Abeliuk dice que “podrán deducirla los herederos y cesionarios del acreedor, y deberán soportarla los herederos del deudor, todo ello de acuerdo a las reglas generales, a las cuales no hay excepción alguna” (Abeliuk, 1993, p. 433).

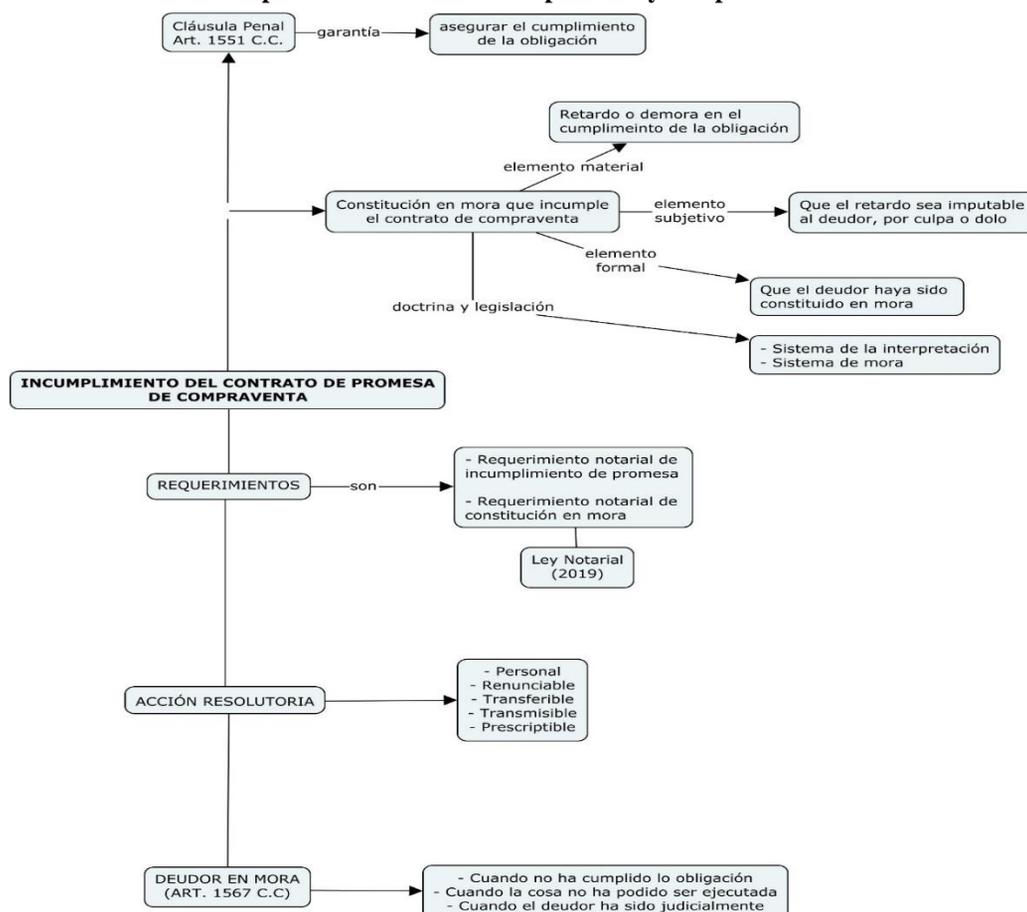
## Acción resolutoria es prescriptible e indivisible

La acción resolutoria tácita prescribe de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 292 del C.C., y la acción resolutoria emanada del pacto comisorio se determina según el art. 1820 del mismo cuerpo legal donde de manera muy concreta se prescribe en el plazo prefijado por ambas partes, si no excediere los cuatro años, pasado dicho tiempo prescribe necesariamente. Abeliuk (1993) se manifiesta que la indivisibilidad se refleja en dos sentidos:

- a) Objetivamente, porque el acreedor no podría pedir en parte el cumplimiento y en el resto la resolución, y b) Subjetivamente, porque siendo varios los acreedores, todos ellos deben ponerse de acuerdo para pedir el cumplimiento o la resolución, y siendo más de uno el deudor no podría el acreedor exigir a uno el cumplimiento y a otro la resolución (p. 434).

Aquí se refiere a la parte objetiva y subjetiva, donde la primera se centra en que no podría pedir el faltante de la resolución y, por otro lado, la subjetividad donde varios acreedores obligadamente deben estar de acuerdo en pedir cumplir y siendo más un deudor no podría exigir a uno solo su cumplimiento; y en el caso de que sea más de uno el deudor no se puede exigir el cumplimiento y por ende la resolución.

**Gráfico No. 5: Incumplimiento de contrato de promesa y compraventa**



**Fuente:** Código Civil – Ley de Registro

**Elaborado por:** Stalin Geovanny Villa Villa.

## **2.2.3 UNIDAD III: CONVENIENCIA DE ADOPTAR EN LA LEGISLACION ECUATORIANA, LA INSCRIPCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

### **2.2.3.1 Análisis comparativo sobre la inscripción de la promesa de compraventa en los siguientes cantones Quito, Quinindé, Rumiñahui y Loja.**

El Registro de la Propiedad es considerado como la única institución del Estado encargado del manejo del registro de los bienes inmuebles; sin embargo, existen instituciones que ostentan con la competencia de conferir títulos de propiedad, como por ejemplo los GAD's Municipales de cada cantón o la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria regulada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP).

Con respecto a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, son entidades públicas que cuentan con personería jurídica pertenecientes al Estado pero que cuentan con autonomía administrativa, financiera y política; es por ello, que una de las más importantes obligaciones de esta institución es llevar un inventario de los bienes con dominio privado y de los que se encuentren afectados al servicio público que necesiten una valoración, naciendo la competencia específica para los GAD's de encargarse del desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial en relación a la Planificación Nacional, Regional, Provincial y Parroquial para regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

Las ordenanzas realizadas por los municipios de cada cantón, se rigen en base a lo determinado por la Constitución de la República del Ecuador para reconocer el derecho de propiedad en todas sus formas. Dentro de esta, se encuentra a los bienes mostrencos como aquellos que carecen de título de dominio, no tienen propietario y por esto pertenece al Estado y por ende a los Municipios según lo expresa el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) en su artículo 481 inciso 4, establece que:

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2019, pp. 128-129).

Por lo tanto, en el caso de que el propietario de un inmueble declarado como mostrenco demuestre su posesión se adjudicará de manera inmediata. Cada Municipio cumple con la función de señalar mecanismos y procedimientos para declarar y regularizar todo bien inmueble que forme parte de la zona.

En lo que respecta a la Subsecretaria de Tierras, esta institución pública regulada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, la cual también tiene la facultad de realizar trámites de titularización por su cuenta mediante un procedimiento determinado en su normativa; esta figura legal de adjudicación es competencia del Estado por medio de la

subsecretaria que según su criterio determina que tierras son objeto de legalización para la debida correspondencia de propiedad. Esto se realiza mediante un levantamiento topográfico del bien que se pretende legalizar, con la identificación de quienes son los solicitantes y recaudando el justo precio. Y, cuando se tenga una resolución definitiva en base a la adjudicación debe protocolizarse en una notaría pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad para que se constituya título pleno.

Mediante la página oficial de los municipios de los diferentes cantones del país donde se inscriben los contratos de promesa de compraventa podemos establecer una concordancia o similitud entre estos. Y esta se centra en que, el objeto principal es brindar una seguridad jurídica a la ciudadanía en general, ya que el Registro de la Propiedad se acoge a lo que determina la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los Registradores de la Propiedad están conscientes de que todos los actos o documentos que no señalan el inscribir un contrato de promesa de compraventa pero que efectivamente su inscripción sería de mucha ayuda para evitar que se den estafas por no contar con un historial. Y que se puedan llegar a producir y así terceras personas que estén interesados puedan conocer el estado real del bien que pretenden adquirir.

Es importante que como ciudadanos estemos conscientes que el celebrar un contrato de compraventa genera no solo obligaciones sino también responsabilidades jurídicas que de una u otra forma ayudan a que no se de trabas legales. Con estos antecedentes y gracias a las páginas web de Registro de la Propiedad de los cantones que se mencionarán a continuación se pudo determinar que hay cantones en los cuales si dan apertura para que inscriban contratos de promesa de compraventa; en estos se encuentran ciudades como Quito y Loja, señalando que Riobamba no consta dentro de esta lista.

**Tabla 1: Cantones donde inscriben el contrato de promesa de compraventa**

CANTÓN	PÁGINA WEB
QUITO	<a href="http://www.quitoinforma.gob.ec/2018/09/25/registro-de-la-propiedad-inscribe-promesas-de-compraventa/">http://www.quitoinforma.gob.ec/2018/09/25/registro-de-la-propiedad-inscribe-promesas-de-compraventa/</a>
QUININDÉ	<a href="https://gobecforms.gobiernoelectronico.gob.ec/index.php/rpq/tramites/inscripcion-compraventa-bienes-inmuebles-canton-quininde">https://gobecforms.gobiernoelectronico.gob.ec/index.php/rpq/tramites/inscripcion-compraventa-bienes-inmuebles-canton-quininde</a>
RUMIÑAHUI	<a href="https://gobecforms.gobiernoelectronico.gob.ec/rpmr/tramites/promesa-compraventa">https://gobecforms.gobiernoelectronico.gob.ec/rpmr/tramites/promesa-compraventa</a>
LOJA	<a href="https://www.registropropiedadcantonloja.gob.ec/">https://www.registropropiedadcantonloja.gob.ec/</a>

Fuente: Código Civil

Elaborado por: Stalin Geovanny Villa Villa.

### 2.2.3.2 El Registro de la Propiedad en el Código Civil

El Código Civil ecuatoriano incluye dentro de normativa al ‘derecho de propiedad’ denominado como “dominio”, es un derecho real, que se da a una persona llamado titular del derecho y en los bienes corporales e incorporales y que en definitiva otorga facultades al titular

y se resumen en usar, gozar y disponer del bien, siempre y cuando disponga el ordenamiento jurídico.

El C.C. (2015) en el Art. 599 describe al derecho de propiedad y lo define de siguiente manera:

Art. 599.- El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad (p. 92).

Pese a que dentro del texto se desprende las facultades de gozar y disponer, donde de la primera surge la de uso, pues es así como lo concibió el autor obviamente desde lo que dice la ley y la normativa vigente. Es importante señalar que las facultades que confiere este derecho real debemos tener en claro los elementos existentes en esta figura jurídica.

Pero en este punto es pertinente poner un enfoque a los modos de adquirir el dominio entre la tradición y la prescripción. Desde la primera edición del C.C., en 1860 la parte legal dedicada a otras especies de tradición, correspondiente al libro II donde se debe contener solo normas atinentes a dicho modo de adquirir un negocio entre vivos, pero dentro del mismo también se ha recogido la normativa vinculada a los otros modos de adquirir, como por ejemplo la sucesión por causa de muerte y la prescripción o la partición. Con esto, la Ley de Registro sería la encargada de regular las funciones del registrados y las inscripciones.

### **Tradición**

La tradición es un modo de adquirir el dominio por el cual una persona adquiere este derecho, y es ahí donde el C.C., en su artículo 686 define a esta institución en los siguientes términos como “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 de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo” (Código Civil [C.C.], 2005). En este mismo contexto, Cabanellas define a la tradición como “entrega, pero no cualquier entrega, sino la que se propone transmitir la propiedad directamente o a través de la justa posesión y en algunos casos de una tenencia jurídicamente estructura” (Cabanellas, 2003). Así mismo, el artículo 702 del Código Civil dice que se efectuará la tradición del dominio de los bienes por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad de la misma manera se efectuará una tradición de derecho de los derechos de usufructo o de uso.

### **2.2.3.3 Análisis de caso de Promesa de Compraventa**

#### **Desarrollo Legal y Casuístico**

El caso tiene su origen en el contrato de promesa de compraventa de un inmueble que se celebró mediante escritura pública en el año de 2015, en el contrato se estipularon obligaciones recíprocas donde el promitente vendedor, celebra la escritura de compraventa y realiza la tradición del inmueble y por otra parte el promitente comprador paga el precio

mediante un abono de USD 84.700 mediante un préstamo por el BIESS; con un saldo de USD 51.921,89 en veinte y seis cuotas con un vencimiento en el mes de mayo de 2017. Dentro del mismo, se menciona que el promitente vendedor cumple con sus obligaciones pues en el mes de marzo de 2015 suscribió la escritura de compraventa y que la tradición se perfeccionó con la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad de Portoviejo.

El promitente comprador cumplió parcialmente sus obligaciones, pues efectivamente recibió del BIESS el valor de USD 84.700 acordado como abono inicial, pero no el pago de las sucesivas cuotas acordadas en los montos y plazos establecidos. Entonces, con el objetivo de exigir el pago del saldo de dinero pendiente en diciembre de 2016 el vendedor decide poner en contra de José Vidal Zamora un juicio ejecutivo, por considerar que efectivamente era ejecutivo el título y su contenido, en que se encontraba instrumentada la obligación: instrumento público de escritura de promesa de compraventa; la cantidad adeudada era pura, líquida y de plazo vencido; lo que fue reconocido en sentencia de primera instancia, pero que fue en cambio revocado mediante sentencia de apelación dictada con fecha 20 de abril de 2017, por los jueces de la Sala Civil de la Corte Provincial de Justicia de Manabí, en la que se estableció que el título no prestaba mérito ejecutivo, pero se "dejó a salvo el derecho a la parte actora para que impulse las acciones legales que le franquea la norma".

En base a la resolución por parte de los jueces, el promitente vendedor decide poner una acción de cobro del dinero pendiente de pago para que sea tramitada mediante procedimiento ordinario y la demanda fue declarada con lugar en primera instancia, mediante sentencia de fecha 7 de agosto de 2018 y ratificada en lo relacionado a la obligación del demandado de pagar la suma de dinero adeudada, mediante sentencia de mayoría expedida en segunda instancia con fecha 21 de marzo de 2019.

Contra esta sentencia, actor y demandado interpusimos recursos de casación y la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia aceptó el recurso propuesto por el demandado; casó la sentencia y en expidió la correspondiente sentencia de reemplazo, que es objeto de la presente acción extraordinaria de protección. Pero en este punto es preciso resaltar que el fundamental para casar la sentencia se basó en que la obligación demandada es unilateral al existir solo la obligación de pago por parte del accionado y ninguna pendiente por parte del accionante, aun cuando el instrumento que contiene aquella es una escritura pública de promesa de compraventa, acto bilateral que no puede generar únicamente obligaciones unilaterales sino prestaciones recíprocas que debían satisfacerse en el tiempo y modo debidamente en él determinados. Sobre dicho razonamiento, este Tribunal considera que la sentencia impugnada incurre en aplicación indebida del artículo 1567 del Código Civil, al considerar los jueces de instancia, que el deudor está en mora al no haberse cumplido la obligación dentro del término estipulado en la promesa de compraventa, sin expresar si las contraprestaciones a las que se obligó el accionante se encuentran cumplidas, lo cual ha ocasionado que no se apliquen las normas sustantivas que regulan el cumplimiento y resolución de los contratos bilaterales, tal como lo señala el Art. 1766 del Código Civil, que especifica las obligaciones del vendedor y la obligación de entregar la cosa vendida.

El Tribunal de casación expide la sentencia de mérito resolviendo aceptar la excepción de improcedencia de la acción pues de la revisión del proceso y de las constancias probatorias, obtenemos que la promesa de compraventa que sirve de fundamento para la presente acción contiene dos obligaciones que coexisten simultáneamente: 1. La obligación de suscripción de las escrituras definitivas respecto de los inmuebles prometidos en venta (obligación de hacer); y, 2. El pago de los valores detallados en la cláusula CUARTA literal b), esto es, el valor de \$51.921,89 (cincuenta y un mil novecientos veintiún dólares con ochenta y nueve centavos) que serían cancelados por el promitente comprador en el plazo de veintiséis meses contados a partir de la inscripción de la escritura pública de compraventa definitiva (obligación de dar). En otras palabras, se entiende de la revisión de dicho instrumento que una vez que se suscriban las escrituras definitivas respecto de los inmuebles prometidos en venta, acorde al contrato promesa de compraventa, sería exigible el pago del saldo de \$51.921,89 (cincuenta y un mil novecientos veintiún dólares con ochenta y nueve centavos), conforme lo acordado por ambas partes contratantes.

Eso con respecto a la revisión, ahora sobre la reconvenición formulada por el demandado se señaló que en base a la fórmula de pago, aquella carece de asidero por cuanto no ha presentado prueba dirigida a justificar su pretensión, esto es, que los inmuebles no le hayan sido entregados a la fecha de suscripción de la escritura prometida, en la cual expresa que "acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses", agregándose que además, aquellos han sido traídos en legal y debida forma con la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad el 09 de marzo de 2015. Por tanto, la reconvenición, deviene en improcedente. Finalmente, en la parte resolutive de la sentencia de marras, los jueces de casación deciden dejar "a salvo el derecho del accionante para hacer valer sus derechos de forma correcta.

### **2.3 Hipótesis**

Es necesario que en el Código Civil se disponga la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad para garantizar su cumplimiento y prevenir vulneraciones a los derechos del promitente comprador.

## CAPÍTULO III.

### METODOLOGÍA

Con este propósito, en el presente estudio denominado “La inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad y la conveniencia de su adopción en la legislación ecuatoriana” se emplearon varios métodos, técnicas, instrumentos y recursos que permitieron alcanzar los objetivos planteados.

#### **3.1 Unidad de análisis**

La unidad de análisis se ubica en la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, en las instalaciones de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Riobamba, Notarías y Registro de la Propiedad de la ciudad de Riobamba.

#### **3.2 Métodos**

En el desarrollo de la investigación se utilizaron los métodos histórico-lógico, jurídico-doctrinal, jurídico-analítico, inductivo, analítico, descriptivo y de comparación jurídica.

**3.2.1 Método inductivo:** Este método facilitó alcanzar conclusiones generales a partir de casos particulares. Para llegar a conclusiones válidas, se partirá de la legislación vigente sobre el contrato de promesa de compraventa que regula su eficacia, y de esa manera concluir si es necesario adoptar la disposición de que se inscriba en el registro de la propiedad.

**3.2.2 Método jurídico-doctrinal:** Debido a este método permite analizar las posiciones legales sobre el tema objeto de investigación para arribar a conclusiones científicamente válidas. Se realizará un análisis e identificación del contrato de promesa de compraventa mediante la recolección de fuentes doctrinarias y criterios jurídicos que beneficien al desarrollo de la presente investigación.

**3.2.3 Método jurídico-analítico:** En base a este método se facilitó la correcta comprensión del alcance y sentido de las normas jurídicas sobre el tema a investigarse y su estudio en función del contexto político, económico y social y en el que se expidieron. Se realizará un estudio sobre la conveniencia de adoptar la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad, así como los posibles efectos jurídicos que se producirían respecto de los derechos de las partes contratantes.

**3.2.4 Método inductivo:** Permite ejecutar el proyecto investigativo a partir de la práctica del pensamiento o razonamiento inductivo, caracterizado por ser ampliativo, esto, a partir de una evidencia singular, que sugiere la posibilidad de una conclusión universal. Para llegar a conclusiones válidas, se partirá de la legislación vigente sobre el contrato de promesa de compraventa que regula su eficacia, y de esa manera concluir si es necesario adoptar la disposición de que se inscriba en el registro de la propiedad.

**3.2.5 Método analítico:** Permite estudiar y analizar detalladamente los aspectos principales del problema a investigarse, además de analizar casos particulares, para poder establecer conclusiones específicas mediante un análisis de las circunstancias en que es válido el contrato de promesa de compraventa se podrá emitir criterios que determinen la conveniencia de adoptar su inscripción en el registro de la propiedad y las posibles vulneraciones a derechos del promitente comprador.

**3.2.6 Método descriptivo:** Se describen y analizan las particularidades del problema jurídico objeto de la presente investigación. Este método facilitó describir las circunstancias en que se debe celebrar la promesa de compraventa para que produzca obligaciones para las partes contratantes.

### **3.3 Enfoque de la investigación**

**Enfoque cualitativo.** - Con este propósito, en el presente estudio se empleó el método cualitativo, debido a que se describe un fenómeno social cuya realidad permite tener una idea general acerca del problema jurídico planteado, de manera que se identificarán las particularidades y cualidades del contrato de promesa de compraventa y poder establecer si es conveniente o no adoptar su inscripción en el registro de la propiedad, en la legislación ecuatoriana.

### **3.4 Tipo de investigación**

**3.4.1 Básica.** - La investigación es básica porque los resultados permitieron descubrir y establecer nuevos conocimientos sobre el objeto de estudio.

**3.4.2 Analítica.** - El problema de investigación se descompuso en partes, para analizarlos parte por parte, con el propósito de determinar las cualidades y/o características del objeto de estudio, lo cual se puede verificar en las unidades contenidas en los aspectos teóricos.

**3.4.3 Descriptiva.** - Es descriptiva porque los resultados de la investigación permitieron describir los aspectos relacionados a la promesa de compraventa y la posible inscripción en el registro de la propiedad.

### **3.5 Diseño de investigación**

Por la naturaleza y complejidad de la investigación es de diseño no experimental, porque se investigó el problema en su contexto, sin que exista manipulación intencional de variables.

### **3.6 Población y muestra**

La población implicada en la presente investigación está conformada por Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba y Notarios de la ciudad de Riobamba.

**TABLA 2: Población**

<b>POBLACIÓN</b>	<b>NÚMERO</b>
Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el Cantón Riobamba	5
Notarios de la ciudad de Riobamba	5
Registro de la propiedad	1
<b>Total</b>	<b>11</b>

**Fuente:** Población para la ejecución de la investigación

**Autor:** Stalin Geovanny Villa Villa

### **3.7 Técnicas e instrumentos de investigación**

Para la recopilación de la información se aplicaron las siguientes técnicas e instrumentos:

#### **3.7.1 Técnica**

La técnica de investigación en el presente trabajo es la Encuesta.

#### **3.7.2 Instrumento de investigación**

Para aplicar la técnica de investigación, es necesario como instrumento de esta una guía de entrevista que fue aplicada a la población involucrada en el trabajo investigativo.

### **3.8 Técnicas para el tratamiento de información**

La técnica para el tratamiento de la información fue el análisis de acuerdo con la secuencia de los interrogantes de las preguntas abiertas de la entrevista aplicada a la población. La interpretación de la información se lo realizó través de la inducción, el análisis y la síntesis, para lo cual se tomó en cuenta la información recabada.

## CAPÍTULO IV.

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 4.1 Discusión y resultados

El instrumento de investigación aplicado dentro de la presente investigación tuvo como fin recabar información importante e indispensable dentro del proyecto, los mismos que fueron utilizados únicamente con fines académicos y con el objeto de aportar con la academia esta, fue aplicada a 11 funcionarios entre jueces, notarios y registradores de la propiedad del Cantón Riobamba.

#### Pregunta No. 1

**¿Considera que el contrato de promesa de compraventa, por sí solo, garantiza el cumplimiento de la obligación?**

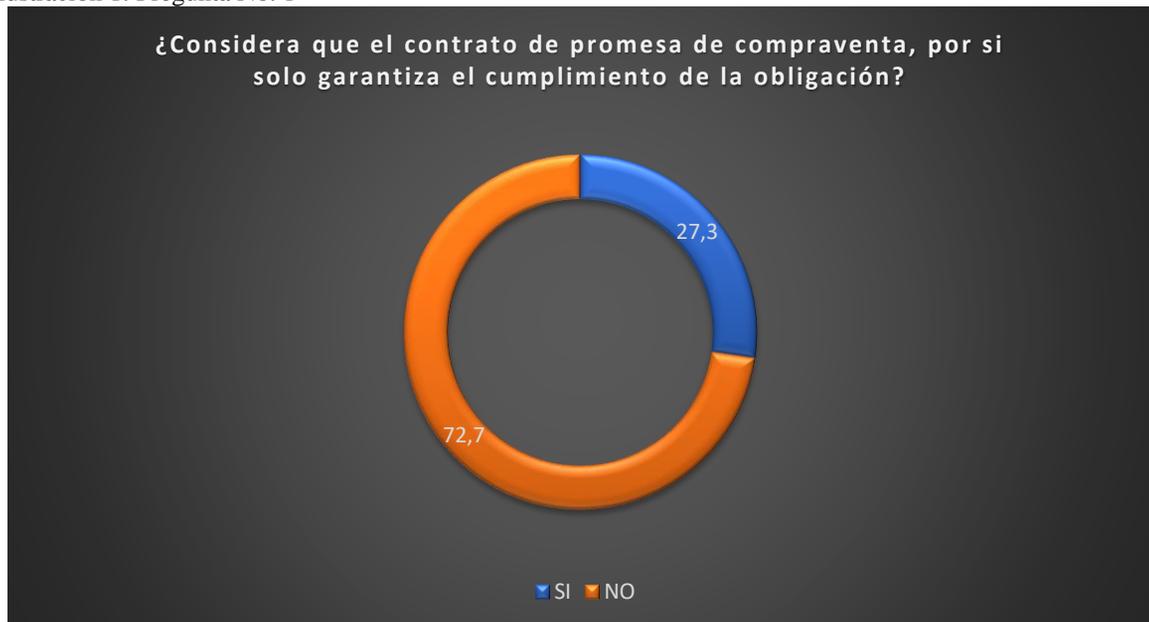
Tabla 1: Garantía del cumplimiento de la obligación

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	3	27,3%
No	8	72,7%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>

Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

Ilustración 1: Pregunta No. 1



Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

#### Interpretación y discusión de resultados

Los resultados arrojados de la pregunta No. 1 ayudan a entender que la mayor parte de funcionarios encuestados, en un 72%, señala que el contrato de promesa de compraventa por sí solo garantiza el cumplimiento de la obligación. Pues se asimila que los promitentes tanto el comprador como el vendedor se comprometen de manera voluntaria el uno a vender y el otro a comprar creando obligaciones. La presente interrogante demuestra que efectivamente

al crearse obligaciones como la de dar y hacer también se estarían escribiendo efectos por el incumplimiento de dichos contratos donde existe una cláusula penal que señala un resarcimiento económico por daños y perjuicios.

## Pregunta No. 2

**¿Conoce cuáles son las consecuencias que se dan por el incumplimiento de la promesa de compraventa para las partes contratantes?**

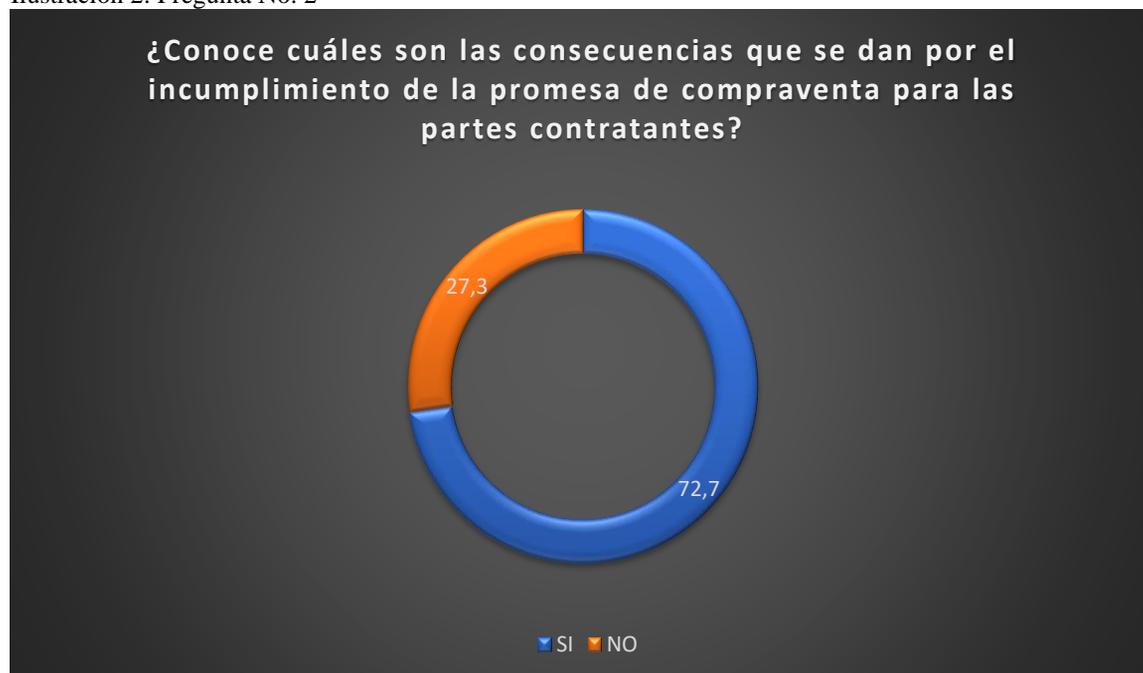
Tabla 2: Consecuencias del incumplimiento del contrato

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	8	72,7%
No	3	27,3%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>

Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

Ilustración 2: Pregunta No. 2



Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

### Interpretación y discusión de resultados

En lo que respecta a los resultados arrojados de la pregunta No. 2 se puede determinar que la mayor parte de encuestados es decir en un 72,7% conocen de las consecuencias del incumplimiento de dicho contrato; contra un 27,3% que desconoce de cualquier tipo de efecto legal por no cumplir con la norma. En este punto, los encuestados manifiestan que la consecuencia lógica por el incumplimiento de la promesa de compraventa es hacer efectiva la cláusula penal que determina de manera clara que deberá compensar de manera económica, es decir una reparación por daños y perjuicios. Así como también, la devolución inmediata del bien que no se encuentre en su poder.

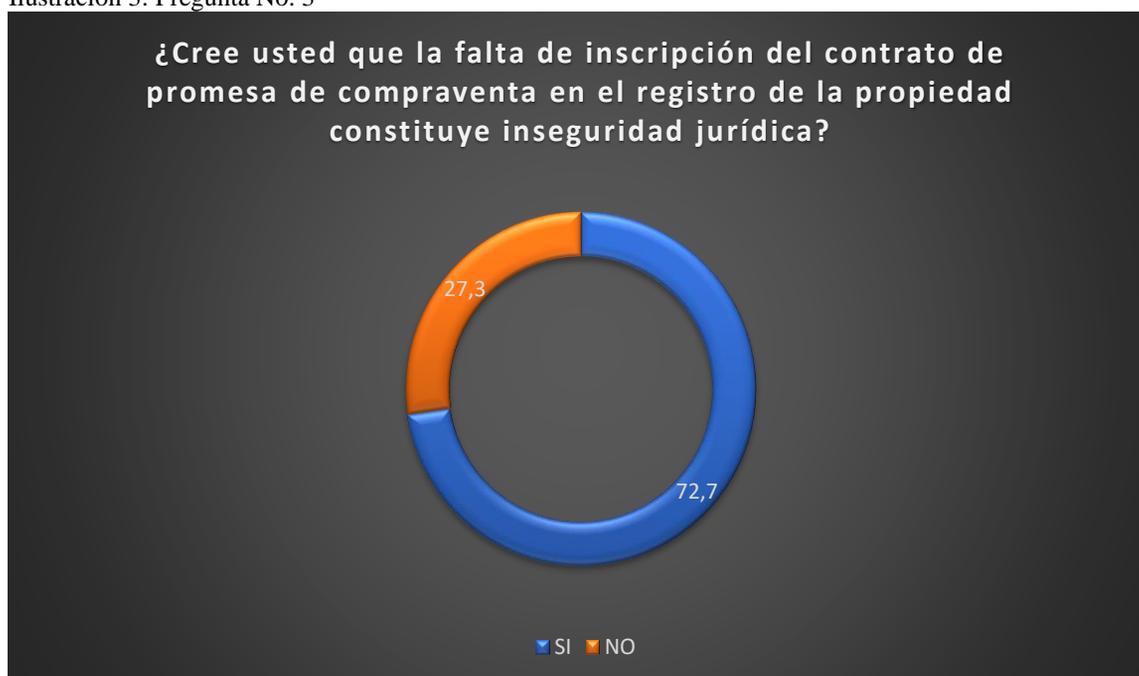
### Pregunta No. 3

**¿Cree usted que la falta de inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad constituye inseguridad jurídica?**

Tabla 3: Inscripción del contra de promesa de compraventa

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	6	54,5%
No	5	45,5%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>

Ilustración 3: Pregunta No. 3



Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

#### Interpretación y discusión de resultados

En la presente interrogante se puede conocer que en un 54,5% los funcionarios determinan que el no inscribir el contrato de promesa de compraventa puede generar inseguridad jurídica frente a un 45% que no considera baja ninguna circunstancia algún tipo de afectación por no inscribir el contrato de promesa de compraventa en los registros. En este aspecto se puede entender que, la parte afectada puede exigir la ejecución forzosa o anulación de dicho contrato, sumando el pago por indemnización y otros daños causados; pues no es pertinente olvidar las solemnidades que señala el mismo. Pues el objeto principal siempre será lograr elevar a escritura pública y que se dé fin al trámite respectivo; pero, el que los municipios permitan inscribir el mismo, estarían generando en el mismo una seguridad jurídica para poder conocer de manera pública el contenido de dicho contrato.

## Pregunta No. 4

### ¿Qué derechos se vulneran ante el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa?

Tabla 4: Vulneración del contrato por incumplimiento

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	3	27.3%
No	8	72.7%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>

Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

Ilustración 4: Pregunta No. 4



Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

### Interpretación y discusión de resultados

Los resultados arrojados de la pregunta No. 4 ayudan a fijar que la mayor parte de funcionarios encuestados, en un 72%, aluden que efectivamente no existe ninguna vulneración del contrato de promesa por incumplimiento; mientras que, un 27,3% aluden que si hay derechos que se vulneran ante el incumplimiento de este contrato.

En este punto, se debe considerar que si no cumplen la promesa de compraventa ambas partes contratantes (vendedor-comprador) pueden llegar a un acuerdo que termine con dicho instrumento legal; de no establecer un acuerdo la parte que quería cumplir puede demandar y exigir el cumplimiento del mismo o a su vez solicitar que se anule definitivamente dicho contrato con el fin de terminar cualquier vínculo. Un derecho que se podría ver afectado por no inscribir y por incumplimiento es el derecho constitucional a la propiedad.

## Pregunta No. 5

¿Considera usted que la normativa jurídica actual es suficiente para garantizar el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa?

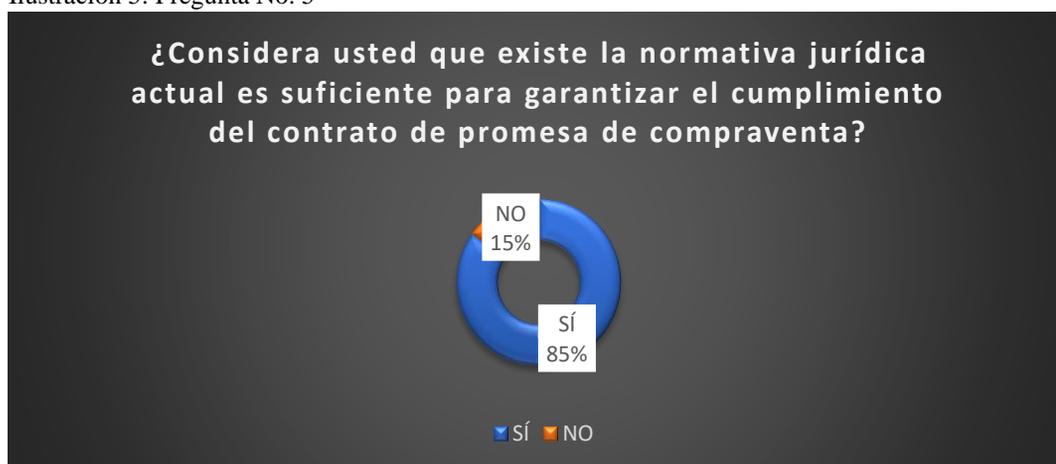
Tabla 5: Normativa jurídica de cumplimiento

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	8	81%
No	3	19%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>

Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

Ilustración 5: Pregunta No. 5



Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor Stalin Geovanny Villa Villa

### Interpretación y discusión de resultados

En la presente interrogante se puede comprobar que en un 80% el encuestado la norma legal vigente es suficiente para se pueda lograr garantizar el cumplimiento del contrato de compraventa; pero, un 19 % dice que efectivamente sería necesario aclarar un poco la norma legal referente a inscribir la promesa de compraventa. Pues sería un gran avance que el Municipio de Riobamba adopte la decisión de otros cantones de inscribir la promesa de compraventa.

El Código Civil es claro con respecto a describir el procedimiento y las solemnidades para celebrar un contrato de esta naturaleza, recalando que el objetivo central siempre será inscribir el contrato para que pueda contar con todos los beneficios que la ley otorga al momento de elevar el mismo a escritura pública. Para que en el caso de existir inconvenientes se pueda proceder a solicitar las indemnizaciones por los daños causados.

## Pregunta No. 6

**¿Cree usted que es necesaria la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad?**

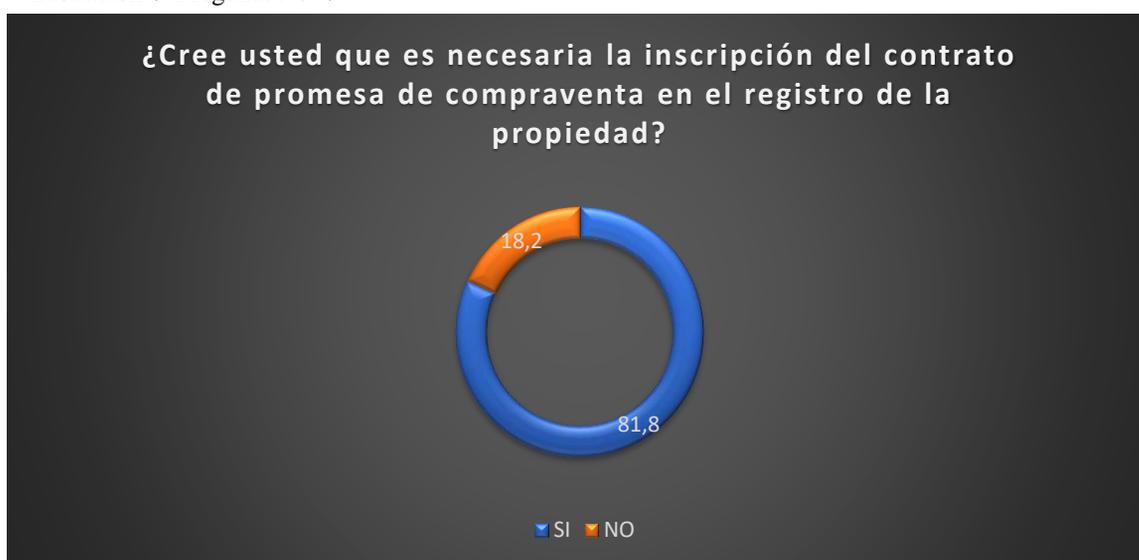
Tabla 6: Inscripción del contrato de compraventa en el registro de la propiedad

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	9	81.8%
No	2	18.2%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>

Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

Ilustración 6: Pregunta No. 6



Fuente: Jueces, Notarios y Registradores de la Propiedad de Riobamba

Autor: Stalin Geovanny Villa Villa

### Interpretación y discusión de resultados

La pregunta número 6 hace notar que en un 80% los funcionarios consideran apropiado el inscribir este contrato en el RP, pues la solemnidad y ante todo la seguridad no solo para la persona que está vendiendo sino también para la que quiere comprar. Pues incluso, con el tiempo pueden existir terceras personas interesadas en el bien y gracias a la publicidad que otorga el registro de la propiedad se pueden enterar de cómo se encuentran realmente los bienes que pretenden adquirir. En este aspecto, se debe mencionar que en el caso de no inscribir el contrato este surtirá efecto únicamente con el traspaso de dominio es decir cuando por fin tengan las escrituras firmadas y se dé por terminado el proceso de compra y venta.

## CAPÍTULO V.

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.1 Conclusiones

- Con el estudio realizado, se pudo determinar que el contrato de promesa de compraventa tiene como finalidad preparar el camino para la futura celebración del contrato definitivo, es decir, garantizando a los promitentes la materialización del contrato de compraventa; este convenio, a su vez genera de manera general varios efectos y consecuencias, la primera es que crea una obligación de “hacer” que consiste en celebrar un contrato definitivo y de no hacerlo la parte que incumpla automáticamente deberá pagar los daños y perjuicios ocasionados por dicha acción.
- En lo concerniente al no cumplir el contrato de promesa de compraventa la parte que haya resultado afectada tiene dos alternativas que la ley le faculta para demandar dicho incumplimiento, siendo éstas por la vía ordinaria puesto que no existe un trámite especial en el caso de incumplir dicha obligación que determine la ley para seguir, y la vía ejecutiva cuando la obligación sea exigible por plazo vencido y dicho documento sea reconocido como título ejecutivo.
- En lo referente a los Registros de la Propiedad, se debe entender que buscan como objetivo central el brindar una seguridad jurídica, pues con la publicidad de ciertos actos o hechos se estaría brindando esta seguridad a las relaciones nacidas extra registralmente. A esto se suma, los comentarios emitidos por algunos abogados encuestado, pues para su criterio es importante que la ciudadanía en general conozca que la celebración del contrato materia de esta investigación es una figura jurídica que se encuentra regulada por la ley y que su utilización es requerida cuando nace algún impedimento para legalizar dicho contrato de manera definitiva.

#### 5.2 Recomendaciones

- La correcta difusión de la utilización, aplicación y por ende ejecución del contrato de promesa de compraventa según lo determina la ley, sería el camino correcto para evitar o desde cierto punto mitigar la problemática que puede existir entorno al incumplimiento de las obligaciones que son tanto de “hacer” como de “dar”. Llegando al punto, de tener la seguridad jurídica de que este contrato es completamente legal desde sus inicios y no solo hasta la inscripción mediante escritura pública.
- Se recomienda brindar garantías adecuadas no solo por la parte de la ley, sino también como profesionales del derecho para poder brindar un correcto acompañamiento durante y después del proceso de inscripción de compraventa. Ya que el incumplimiento de esta figura legal acarrea sanciones pecuniarias por daños ocasionados tanto para el promitente vendedor como comprador.
- Brindar una capacitación permanente y adecuada al personal técnico del Registro de la Propiedad, con el fin de conocer los diferentes criterios legales, procesos registrales

en materia registral, inscripciones y certificados. Recalcando que la constante actualización y aprendizaje de la ley engrandece a la institución y ayuda a brindar un mejor servicio a los usuarios, en este caso para el respectivo registro de contrato de compraventa siendo este el paso final para la legalización del mismo con la obtención de las escrituras.

## BIBLIOGRAFÍA

- Abeliuk, R. (1971). *El Contrato de Promesa*. Santiago de Chile: López-Viancos.  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=370838942015>
- Acuña, B. (2017). *Tratado de las obligaciones y contratos libro VI del código civil*. Quito: Ecuador: Editorial Jurídica del Ecuador.  
[https://books.google.com.ec/books/content?id=mfupNO\\_5YcMC&hl=es&pg=PP1&img=1&zoom=3&sig=ACfU3U3OVNikXoqzOhzg0V\\_v0NF7X5-uJQ&w=1280](https://books.google.com.ec/books/content?id=mfupNO_5YcMC&hl=es&pg=PP1&img=1&zoom=3&sig=ACfU3U3OVNikXoqzOhzg0V_v0NF7X5-uJQ&w=1280)
- Alessandri, A. (1976). <file:///G:/UNIDAD%20I%20TESIS/UDLA-EC-TAB-2013-31.pdf>
- Barros, A. (1932). *Curso de Derecho Civil. Primera parte: Introducción al Derecho Privado*. Universidad de Chile. [https://www.u-cursos.cl/derecho/2007/2/D122A0207/1/material\\_docente/bajar%3Fid\\_material%3D155730](https://www.u-cursos.cl/derecho/2007/2/D122A0207/1/material_docente/bajar%3Fid_material%3D155730)
- Cabanellas, G. (1979). *DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL*. Editorial Heliasta S.R.L.  
<https://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/2015/01/doctrina34261.pdf>
- Cardona, P. (2003). *Manual de Derecho Procesal Civil*.  
[https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/55276309/Casarino\\_Tomo\\_IV-libre.pdf?1513141893=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DMANUAL\\_DE\\_DERECHO\\_PROCESAL](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/55276309/Casarino_Tomo_IV-libre.pdf?1513141893=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DMANUAL_DE_DERECHO_PROCESAL)
- Corral, H. (2012). *René Abeliuk Mansevich, Contrato de Promesa, de opción y otros acuerdos previos, Santiago, Abeledo, 2012, 378 PP.*  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=370838942015>
- Corte Nacional de Justicia. (2013). Sentencia No. 1439-12-EP/20. Registro Oficial de la Corte Nacional de Justicia.  
[https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala\\_penal/2013jn/R1439-2013-J1746-2013-RECUSACION.pdf](https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_penal/2013jn/R1439-2013-J1746-2013-RECUSACION.pdf)
- Corte Suprema de Justicia. (2004). *La obligación Contractual*. Gaceta Judicial. Serie XV. N°15. Quito, Pichincha, Ecuador: Ecomint S.C.C. Fried, C.  
[http://doc.corteconstitucional.gob.ec:8080/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/bd5827e6-4aa3-47bb-8a6f-05ce77f38da9/demanda\\_0144-19-ep.pdf?guest=true](http://doc.corteconstitucional.gob.ec:8080/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/bd5827e6-4aa3-47bb-8a6f-05ce77f38da9/demanda_0144-19-ep.pdf?guest=true)
- Domínguez, M. (1994). *Régimen jurídico del sistema español de publicidad registral inmobiliaria (N.o 2)*. Editorial español.  
<https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/10629/TesisMSV.pdf?sequence=1>
- ESPASA. (2001). *Diccionario Jurídico Espasa*. Editorial: Espasa Calpe, S.a., Fundación Tomás Moro. <https://www.unae.edu.py/biblio/libros/Diccionario-Juridico.pdf>
- Fernández, A. (2008). *Introducción a la filosofía del derecho*. Quito: Ecuador.  
<https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/57151.pdf>
- Figueroa, G. (1997). *Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas. Código Civil y Leyes Complementarias, Tomo V*.
- Gonzalez, M. (2018). *La transferencia de dominio y el derecho a la seguridad jurídica*. [Tesis de Maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes].  
<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/9444/1/TUAEXCOMMDC014-2018.pdf>

- Guzmán, A. (1992). Aceptión “contrato de promesa”. Diccionario explicativo del Derecho Civil ecuatoriano. Editorial Jurídica del Ecuador, Quito, Ecuador.  
<https://biblioteca.uazuay.edu.ec/buscar/item/82608>
- Hinostroza, F. (2005) El contrato de promesa. Conferencia para el Congreso Internacional de Derecho Civil y Romano, UNAM México, Instituto de Investigaciones Jurídicas.  
<file:/Dialnet.ContratosPreparatoriosElContratoDePromesa33-3252791.pdf>
- Larrea, J. (2008). Manual Elemental de derecho Civil del Ecuador. Contratos I. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones .
- Manresa & Navarro, J. (1907) Comentarios al Código Civil español 2, VIII, Madrid, España, Editorial Reus.
- Marrone, Rogerio. (1999). Derecho Civil, Contratos. Sao Paulo, Editorial Atlas.  
[https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-04102017-093200/publico/Dissertacao\\_versao\\_simplificada\\_PedroPaulo\\_de\\_Siqueira\\_Vargas.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-04102017-093200/publico/Dissertacao_versao_simplificada_PedroPaulo_de_Siqueira_Vargas.pdf)
- Meza, R. (1955). *Manual de Derecho Civil. De las Fuentes de las obligaciones*. Tomo I. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Murrieta, K. (s.f). *Algunas consideraciones de orden jurídico y tributario sobre el contrato de promesa de compraventa de bien raíz en Ecuador*.  
[https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/1994/02/09\\_Algunas\\_Consideraciones\\_De\\_Orden\\_Juridico.pdf](https://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/1994/02/09_Algunas_Consideraciones_De_Orden_Juridico.pdf)
- Ossorio, M. (2008). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Guatemala: Datasean S.A.  
[https://www.academia.edu/33486702/DICCIONARIO\\_DE\\_CIENCIAS\\_JURIDICAS\\_POLITICAS\\_Y\\_SOCIALES\\_Manuel\\_Osorio](https://www.academia.edu/33486702/DICCIONARIO_DE_CIENCIAS_JURIDICAS_POLITICAS_Y_SOCIALES_Manuel_Osorio)
- Peñailillo, D. (2001). LOS BIENES, LA PROPIEDAD Y OTROS DERECHOS REALES. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.  
<https://es.scribd.com/document/259229471/Penailillo-Arevalo-Daniel-Los-Bienes#>
- Rocha, D. (2010). CONTRATO DE PROMESA. Quito: Ecuador.  
[https://pubhtml5.com/cyqy/zhuw/LA\\_OBLIGACION\\_DE\\_INSCRIPCION\\_DEL\\_CONTRATO\\_DE\\_PROMESA\\_DE\\_COMPRA\\_VENTA\\_DE\\_BIENES\\_INMUEBLES\\_EN\\_LA\\_LEGISLACION\\_ECUATORIANA/](https://pubhtml5.com/cyqy/zhuw/LA_OBLIGACION_DE_INSCRIPCION_DEL_CONTRATO_DE_PROMESA_DE_COMPRA_VENTA_DE_BIENES_INMUEBLES_EN_LA_LEGISLACION_ECUATORIANA/)

## LEGISLACIÓN

Código Civil. Registro Oficial No. 46 de 24 de junio de 2005. Última modificación: 14 de marzo de 2022. Quito: FielWeb.

Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008. Última modificación: 25 de enero de 2021. Quito: FielWeb.

Código Orgánico General de Procesos. Registro Oficial No. 506 de 22 de mayo del 2015. Última modificación: 27 de mayo de 2022. Quito: FielWeb.

Ley de Registro. (1996). Decreto Supremo No. 1405. [https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2021-07/LEY\\_DE\\_REGISTRO.pdf](https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2021-07/LEY_DE_REGISTRO.pdf)

Ley Notarial. (2019). Quito: Ecuador. Lexis Finder. <https://www.lexis.com.ec/biblioteca/ley-notarial>

Código Orgánico de Organización Territorial. Registro Oficial No. 303 de 19 de octubre de 2010. Última modificación: 31 de diciembre de 2019



¿Por qué?

---

---

---

6. ¿Cree usted que es necesaria la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad?

Sí ( )

No ( )

¿Por qué?

---

---

---

**Gracias por su colaboración**

PROS



Raza & Asociados  
estudio jurídico

AEP  
Uruvalgo  
Hawel

**CORTE NACIONAL DE JUSTICIA, SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTIL:**

Referencia. Juicio Ordinario No. 13334201701029

**DANNY MARCELO ARELLANO CEDEÑO**, en relación con el juicio de la referencia, ante ustedes comparezco en calidad de legitimado activo y encontrándome dentro del término legal pertinente, propongo la siguiente **ACCIÓN EXTRAORDINARIA DE PROTECCIÓN**:

**I  
IDENTIFICACIÓN DE LA SENTENCIA IMPUGNADA**

La decisión objeto de la presente Acción Extraordinaria de Protección es la sentencia de casación expedida por el Tribunal de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, de fecha 27 de agosto del 2020, las 09h43, dentro del juicio ordinario por cobro de dinero signado con el 13334201701029; misma que se encuentra ejecutoriada por no haberse interpuesto respecto de ella ningún recurso horizontal, conforme lo certificará el actuario de manera previa a la remisión del proceso a la Corte Constitucional.

En igual sentido, dada la naturaleza y el estado procesal de la presente causa, no cabe ni se encuentra pendiente ningún recurso ordinario ni extraordinario.

**II  
ANTECEDENTES**

1. La controversia sometida a decisión de los jueces ordinarios tiene su origen en el contrato de promesa de compraventa de un inmueble celebrado mediante escritura pública de fecha **6 de marzo de 2015**, entre el suscrito en calidad de promitente vendedor; y el abogado José Jofre Vidal Zamora, en calidad de promitente comprador.
2. En dicho contrato se estipularon las siguientes obligaciones recíprocas: por mi parte como promitente vendedor, celebrar la escritura de compraventa y realizar la tradición del inmueble; y por parte del promitente comprador, pagar el precio mediante un abono inicial de USD 84.700 mediante préstamo otorgado por el BIESS; y el saldo equivalente a USD 51.921,89 en veinte y seis cuotas de diferentes valores, con vencimiento hasta el mes de mayo de 2017.
3. Mis obligaciones fueron cumplidas en su integridad, pues **en la misma fecha 6 de marzo de 2015, suscribí la escritura de compraventa** y la tradición del inmueble se perfeccionó con la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Portoviejo, lo que se produjo con fecha 9 de marzo de 2015.

4. Por su parte, el promitente comprador cumplió parcialmente sus obligaciones, pues efectivamente recibí del BIESS el valor de USD 84.700 acordado como abono inicial, pero no el pago de las sucesivas cuotas acordadas en los montos y plazos establecidos.
5. Con el objeto de exigir el pago del saldo de dinero pendiente, **con fecha 16 de diciembre de 2016** propuse contra el señor José Jofre Vidal Zamora, el Juicio Ejecutivo signado con el número 13334-2016-01548, por considerar que efectivamente era ejecutivo el título en que se encontraba instrumentada la obligación: instrumento público de escritura de promesa de compraventa; así como que igualmente era ejecutivo su contenido: la cantidad adeudada era pura, líquida y de plazo vencido; lo que fue reconocido en sentencia de primera instancia, pero que fue en cambio revocado mediante sentencia de apelación dictada **con fecha 20 de abril de 2017**, por los jueces de la Sala Civil de la Corte Provincial de Justicia de Manabí, en la que se estableció que el título no prestaba mérito ejecutivo, pero se *“dejó a salvo el derecho a la parte actora para que impulse las acciones legales que le franquea la norma”*.
6. Al recibir esta respuesta por parte de los jueces, propuse entonces la acción de cobro del dinero pendiente de pago para que sea tramitada mediante procedimiento ordinario y mi demanda fue declarada con lugar en primera instancia, mediante sentencia **de fecha 7 de agosto de 2018** y ratificada en lo relacionado a la obligación del demandado de pagar la suma de dinero adeudada, mediante sentencia de mayoría expedida en segunda instancia **con fecha 21 de marzo de 2019**.
7. Contra esta sentencia, actor y demandado interpusimos recursos de casación y la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia aceptó el recurso propuesto por el demandado; casó la sentencia y en expidió la correspondiente sentencia de reemplazo, que es objeto de la presente acción extraordinaria de protección.
8. El fundamento para casar la sentencia se encuentra contenido en la parte pertinente del considerando 4.2.1 del fallo de casación, que expresa:

“(…) En otras palabras, a criterio del Tribunal de instancia, la obligación demandada es unilateral al existir solo la obligación de pago por parte del accionado y ninguna pendiente por parte del accionante, aun cuando el instrumento que contiene aquella es una escritura pública de promesa de compraventa, acto bilateral que no puede generar únicamente obligaciones unilaterales sino prestaciones recíprocas que debían satisfacerse en el tiempo y modo debidamente en él determinados. Sobre dicho razonamiento, este Tribunal considera que la sentencia impugnada incurre en aplicación indebida del artículo 1567 del Código Civil, al considerar los jueces de instancia, que el deudor está en mora al no haberse cumplido la obligación dentro del término estipulado en la promesa de compraventa, **sin expresar si las contraprestaciones a las que se obligó el accionante se encuentran cumplidas, lo cual ha ocasionado que no se apliquen las normas sustantivas que regulan el cumplimiento y resolución de los contratos bilaterales,**



Usuealguano



Raza & Asociados  
estudio jurídico

tales como el artículo 1766 del Código Civil, que especifica las obligaciones del vendedor y particularmente la obligación de entregar la cosa vendida. Razón por la cual, este Tribunal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 273.3 del Código Orgánico General de Procesos, CASA la sentencia impugnada y procede a dictar sentencia de mérito (...)” (Resaltado fuera de texto).

9. A continuación, el Tribunal de casación expide la sentencia de mérito (de reemplazo en realidad) en la que resuelve “aceptar la excepción de improcedencia de la acción” y lo hace en base al fundamento que consigna en la parte pertinente del acápite al que denomina “Análisis motivado del caso concreto”, en los siguientes términos:

“(…) De la revisión del proceso y de las constancias probatorias, obtenemos que la promesa de compraventa que sirve de fundamento para la presente acción contiene dos obligaciones que coexisten simultáneamente: 1. La obligación de suscripción de las escrituras definitivas respecto de los inmuebles prometidos en venta (obligación de hacer); y, 2. El pago de los valores detallados en la cláusula CUARTA literal b), esto es, el valor de \$51.921,89 (cincuenta y un mil novecientos veintiún dólares con ochenta y nueve centavos) que serían cancelados por el promitente comprador en el plazo de veintiséis meses contados a partir de la inscripción de la escritura pública de compraventa definitiva (obligación de dar). En otras palabras, **se entiende de la revisión de dicho instrumento que una vez que se suscriban las escrituras definitivas respecto de los inmuebles prometidos en venta, acorde al contrato promesa de compraventa, sería exigible el pago del saldo de \$51.921,89 (cincuenta y un mil novecientos veintiún dólares con ochenta y nueve centavos), conforme lo acordado por ambas partes contratantes. No obstante, en el presente caso, resulta imposible analizar dicho particular**, por cuanto conforme se estableció en la demanda, en el presente caso se pretende “el pago de la suma de cincuenta y un mil novecientos veintiún dólares americanos con ochenta y nueve centavos, que le adeuda el demandado - en virtud del instrumento público que acompaña a su demanda (promesa de compraventa) más el interés legal máximo, daños y perjuicios y los gastos incurridos por la mora del deudor desde el vencimiento de las obligaciones y los honorarios profesionales de su defensor”. Esta demanda, en la forma propuesta, no presenta una exigencia de una obligación de carácter unilateral, **y por ende la naturaleza del proceso impide de forma absoluta que este tribunal analice sobre el cumplimiento o incumplimiento de lo dispuesto en el contrato promesa de compraventa.** Tratándose de obligaciones bilaterales, contenidas en un instrumento público que de conformidad con el artículo 1717 del Código Civil hace plena fe en contra de los otorgantes, **su cumplimiento, debe debatirse en otro proceso a través de la acción correspondiente y en la vía pertinente**, y no en la presente causa, que se reitera, ha tenido como única pretensión el cobro de los valores pendientes contenidos en la promesa de compraventa y no su cumplimiento o resolución como debía haberse demandado, límite fijado por las partes y que debe respetarse de forma obligatoria por este tribunal en virtud del principio dispositivo consagrado en el artículo 168.6 de la Constitución de la República, normado por el artículo 19 del Código Orgánico de la Función Judicial (...)” (Resaltado y destacado fuera de texto)

10. Sobre la reconvencción formulada por el demandado, la sentencia de reemplazo, en el mismo acápite se pronuncia de la siguiente forma:

“(…) Con respecto a la reconvencción formulada por el demandado, aquella carece de asidero por cuanto **no ha presentado prueba dirigida a justificar su pretensión**, esto es, que los inmuebles no le hayan sido entregados a la fecha de suscripción de la escritura prometida, en la cual expresa que “acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses”, **agregándose que además, aquellos han sido tradidos en legal y debida forma con la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad el 09 de marzo de 2015.** Por tanto la reconvencción, deviene en improcedente (…)” (Resaltado y destacado fuera de texto)

11. Finalmente, en la parte resolutive de la sentencia de marras, los jueces de casación deciden dejar **“a salvo el derecho del accionante para hacer valer sus derechos de forma correcta”**

### III

#### DERECHOS CONSTITUCIONALES VULNERADOS EN LA SENTENCIA

La sentencia impugnada vulnera los siguientes derechos:

1. Tutela Judicial Efectiva previsto en el artículo 75 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante CRE), en la garantía de la debida diligencia; y directamente relacionado con éste;
2. Vulneración al derecho a un recurso sencillo, rápido y efectivo previsto en el artículo 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos;
3. Vulneración al Debido proceso en la garantía de cumplimiento de normas y derechos de las partes establecido en el artículo 76 numeral 1 de la CRE; y,
4. Vulneración la garantía a la debida motivación como integrante del debido proceso, prevista en el artículo 76 numeral 7, letra l) de la CRE

### IV

#### BASE FÁCTICA Y JUSTIFICACIÓN JURÍDICA SOBRE LA VULNERACIÓN DE DERECHOS CONSTITUCIONALES

1. De acuerdo con la línea jurisprudencial desarrollada por la propia Corte Constitucional del Ecuador, la garantía de la debida diligencia como parte integrante del contenido esencial del derecho a la Tutela Judicial Efectiva “(…) *se traduce procesalmente como el derecho de petición, que impone obligaciones al Estado para su desarrollo, y la definió como la garantía frente al Estado para tener los debidos causes procesales con el fin de obtener una decisión legítima, motivada y argumentada, sobre una petición amparada por la ley.*

*Así, la Corte ha señalado que el derecho a la tutela judicial efectiva viabiliza todos los demás derechos constitucionales, a través de un sistema jurídico*



*institucional encargado de dar protección judicial en todas las materias, en condiciones de igualdad y equidad (...)*<sup>1</sup>

2. En este sentido, la base fáctica de la presente Acción Extraordinaria de Protección está conformada por las acciones y omisiones que se especifican más adelante en las que han incurrido los jueces que integraron el Tribunal de Casación de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil, quienes mediante los argumentos expresados en la fundamentación tanto del fallo de casación, como de la sentencia de mérito, vulneraron de forma directa e inmediata mi derecho a la Tutela Judicial Efectiva, en la garantía de la debida diligencia; y al hacerlo, vulneraron también mi derecho a un recurso judicial rápido, sencillo y eficaz, de rango Convencional; así como las garantías del debido proceso referidas al cumplimiento de la normas y derechos de la partes y a la debida motivación, conforme se analiza a continuación:
  
3. Como podrá apreciarse en la transcripción efectuada de la parte pertinente del fallo de casación, el fundamento para casar la sentencia de apelación fue que los jueces de segunda instancia no habrían analizado el cumplimiento de las obligaciones correlativas asumidas por las partes en la compraventa, especialmente la obligación de entregar el inmueble por parte del vendedor; fundamento que es contradicho en cambio, de forma inmediata, en la sentencia de mérito, cuando los jueces de casación afirman que la obligación del comprador de pagar el saldo de dinero adeudado surge a partir de la suscripción de la escritura de compraventa, pero que este hecho no puede ser objeto de análisis dentro del proceso porque no se trata de una acción por incumplimiento de contrato, sino de una por pago de dinero; quedando evidenciada entonces la actuación contradictoria de los jueces de casación, pues por una parte afirman que la sentencia de segunda instancia viola la ley por no analizar las obligaciones correlativas; mientras que por otra sostienen que ellos mismos no pueden analizar tales obligaciones correlativas en la sentencia de mérito, por no corresponder dicho análisis a la naturaleza de la acción.
  
4. Esta actuación constituye pues una falta absoluta de debida diligencia, en la medida en que vulnera mi derecho a “(...) *obtener una solución al conflicto, esto es a obtener una sentencia que resuelva sobre el fondo de la controversia, de manera motivada (...)*”<sup>2</sup>; mucho más si se considera que este es el segundo proceso judicial que la administración de justicia me ha obligado a instaurar y es así mismo el segundo proceso en el que me “deja a salvo el derecho a reclamar por la vía correcta”, desconociendo así el carácter instrumental que el artículo 169 de la CRE asigna al proceso; pero fundamentalmente, **vulnerando el derecho a un recurso judicial efectivo, garantizado por el artículo 25 de la Convención**

<sup>1</sup> Corte Constitucional del Ecuador, Sentencias No. 1943-12-EP/19; Caso No. 1943-12-EP; 25 de septiembre de 2019 y No. 525-14-EP/20; Caso No. 525-14-EP; 08 de enero de 2020.

<sup>2</sup> Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia No. 1898-13-EP/19 de 18 de diciembre de 2019.

**Americana de Derechos Humanos**<sup>3</sup>, el mismo que la ilegítima e infundada actuación de los jueces de casación ha tornado como *ilusorio e inútil*; erigiéndose en una evidente *denegación de justicia*<sup>4</sup>, en los términos establecidos por la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos<sup>5</sup>.

5. En el mismo sentido, la falta de debida diligencia de los jueces de casación redundará también en la vulneración a la garantía del debido proceso consistente en la aplicación de normas y derechos de las partes prevista en el artículo 76.1 de la CRE, que en el presente caso no se refiere al *mero hecho de aplicar una norma distinta a la alegada por una de las partes*; así como tampoco a la sola

<sup>3</sup> Convención Americana sobre Derechos Humanos: "**Artículo 25. Protección Judicial**

1. Toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro recurso efectivo ante los jueces o tribunales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, la ley o la presente Convención, aun cuando tal violación sea cometida por personas que actúen en ejercicio de sus funciones oficiales.

2. Los Estados Partes se comprometen:

a) a garantizar que la autoridad competente prevista por el sistema legal del Estado decidirá sobre los derechos de toda persona que interponga tal recurso;

b) a desarrollar las posibilidades de recurso judicial, y

c) a garantizar el cumplimiento, por las autoridades competentes, de toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso."

<sup>4</sup> Corte Interamericana de Derechos Humanos, Caso **López Lone y otros Vs. Honduras. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 5 de octubre de 2015. Serie C No. 30248.**

"(...)245. El Tribunal ha señalado que el artículo 25.1 de la Convención contempla la obligación de los Estados Partes de garantizar, a todas las personas bajo su jurisdicción, un recurso judicial sencillo, rápido y efectivo ante juez o tribunal competente. La Corte recuerda su jurisprudencia constante en relación con que dicho recurso debe ser adecuado y efectivo. En cuanto a la efectividad del recurso, para que tal recurso efectivo exista no basta con que esté previsto por la Constitución o la ley o con que sea formalmente admisible, sino que se requiere que sea realmente idóneo para establecer si se ha incurrido en una violación a los derechos humanos y proveer lo necesario para remediarla. Así, el proceso debe tender a la materialización de la protección del derecho reconocido en el pronunciamiento judicial mediante la aplicación idónea de dicho pronunciamiento(...)" "(...)247. Este Tribunal ha indicado que no pueden considerarse efectivos aquellos recursos que, por las condiciones generales del país o incluso por las circunstancias particulares de un caso dado, resulten ilusorios. Ello puede ocurrir, por ejemplo, cuando su inutilidad haya quedado demostrada por la práctica, porque falten los medios para ejecutar sus decisiones o por cualquier otra situación que configure un cuadro de denegación de justicia. Entre las situaciones que pueden llevar a que un recurso sea ilusorio se encuentra que el Poder Judicial carezca de la independencia necesaria para decidir con imparcialidad.(...)"

<sup>5</sup> Corte Interamericana de Derechos Humanos, Caso **Maldonado Ordoñez Vs. Guatemala. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 3 de mayo de 2016. Serie C No. 311**

"(...)110. La Corte ha señalado que, en los términos del artículo 25 de la Convención, es posible identificar dos obligaciones específicas del Estado. La primera, consagrar normativamente y asegurar la debida aplicación de recursos efectivos ante las autoridades competentes, que amparen a todas las personas bajo su jurisdicción contra actos que violen sus derechos fundamentales o que conlleven la determinación de los derechos y obligaciones de éstas. La segunda, garantizar los medios para ejecutar las respectivas decisiones y sentencias definitivas emitidas por tales autoridades competentes, de manera que se protejan efectivamente los derechos declarados o reconocidos. El derecho establecido en el artículo 25 se encuentra íntimamente ligado con la obligación general del artículo 1.1 de la Convención, al atribuir funciones de protección al derecho interno de los Estados Partes. A la vista de lo anterior, el Estado tiene la responsabilidad no sólo de diseñar y consagrar normativamente un recurso eficaz, sino también la de asegurar la debida aplicación de dicho recurso por parte de sus autoridades judiciales (...)"

*inconformidad del compareciente con la decisión judicial*<sup>6</sup>; sino que por el contrario, se trata de que los jueces de casación han actuado de manera evidentemente arbitraria, violentando de forma deliberada normas del ordenamiento jurídico aplicables al caso y manipulando otras, con el claro afán de beneficiar a la parte demandada.

6. La manipulación se presenta en el fallo de casación, cuando los jueces declaran la indebida aplicación del artículo 1567<sup>7</sup> del Código Civil; que produciría a su vez la falta de aplicación del artículo 1766<sup>8</sup> *ibidem*, referidos el primero a los casos en que se considera que el deudor se encuentra en mora; y el segundo, a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida.

En el primer caso la manipulación se evidencia porque actuando *contra legem* los jueces desconocen el tenor literal e indubitable de lo expresamente previsto en el numeral 1 del propio artículo 1567 del Código Civil que invocan, según el cual, el deudor está en mora sin necesidad de requerimiento judicial “*cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado*”, siendo que dicho término efectivamente se encontraba previsto en la promesa de compraventa, como ellos mismo lo reconocen en otra parte del fallo; pero aún así, realizando un ejercicio de malabarismo interpretativo, concluyen que efectivamente era necesario el requerimiento judicial, pero no explicitan la norma **de la ley y el caso especial aplicable** -como lo exige el mismo numeral 1 del artículo 1567- para que opere la excepción a la regla de que el deudor se encuentra en mora por el solo hecho de verificarse el vencimiento del plazo de la obligación sin que la misma haya sido cumplida; es decir, **pese a que están obligados a conocer que la regla es que el deudor se encuentra en mora por el simple hecho de verificarse el vencimiento del plazo; y que solo excepcionalmente procede requerimiento judicial, en los casos especiales expresamente previstos en la ley, deciden convertir a la excepción en regla y concluyen que en este caso, pese a encontrarse vencido el plazo, era necesario el requerimiento judicial para constituir en mora al deudor.**

En el segundo caso la manipulación se produce por la aplicación aislada que hace el Tribunal del artículo 1766 del Código Civil, que se refiere en general a las obligaciones del vendedor; sin considerar que existen otras disposiciones del mismo Código Civil que regulan el caso específico de compraventa de inmuebles,

<sup>6</sup> Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 1898-13-EP/19, 18 de diciembre de 2019

<sup>7</sup> Código Civil: “Art. 1567.- El deudor está en mora:

1.- Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exija que se 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,

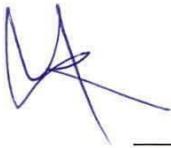
3.- En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

<sup>8</sup> Código Civil: “Art. 1766.- El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él (...)”

de acuerdo con las cuales, la obligación de entregar la cosa por parte del vendedor se cumple con la “tradicción” del inmueble (artículo 1764)<sup>9</sup>; así como que dicha tradición se verifica con la inscripción de la escritura de compraventa en el correspondiente Registro de la Propiedad (artículo 702)<sup>10</sup>; lo cual efectivamente ocurrió; tal como los propios jueces lo reconocen en la parte pertinente de la sentencia de mérito que se encuentra transcrita en el numeral 10 del acápite de antecedentes de la presente demanda; sin embargo de ello y una vez más, actuando *contra legem* resuelven que dicha obligación se encuentra incumplida.

7. Por su parte, la sentencia de mérito expedida a continuación del fallo de casación vulnera la garantía del debido proceso consistente en la aplicación de normas y derechos de las partes porque violenta el principio dispositivo consignado en el artículo 168.6 de la CRE y desarrollado en el artículo 5 del COGEP y en los artículos 18 y 19 del Código Orgánico de la Función Judicial, al reconocer por una parte que el ámbito de la controversia se encontraba fijado por la específica naturaleza de la acción, que fue la de **cobro de dinero**, mas no la de incumplimiento de contrato; mientras que por otra decide ampliar dicho ámbito al análisis sobre el cumplimiento o no de las obligaciones recíprocas surgidas de la promesa de compraventa y lo hace en los siguientes términos:

**(...)Al respecto, si bien la presente causa no pretende el cumplimiento del referido contrato de promesa, se considera pertinente realizar el análisis respectivo partiendo de ese particular: El contrato de promesa de compraventa y el prometido de compraventa de inmueble, son diferentes, en tanto el uno sucede al otro. Así las cosas, se entiende entonces, que el contrato de promesa de compraventa contiene en esencia una obligación de hacer, pues su propósito es asegurar la celebración de un contrato futuro. Al respecto, Claro Solar determina que “La promesa de celebrar un contrato es una convención que tiene su objeto propio y obligaciones independientes del objeto y obligaciones del contrato prometido. El contrato de promesa tiene por objeto hacer algo, hacer un contrato futuro; y de él nace la obligación de hacer (...)” De la revisión del proceso y de las constancias probatorias, **obtenemos que la promesa de compraventa que sirve de fundamento para la presente acción contiene dos obligaciones que coexisten simultáneamente: 1. La obligación de suscripción de las escrituras definitivas respecto de los inmuebles prometidos en venta (obligación de hacer); y, 2. El pago de los valores detallados en la cláusula CUARTA literal b)**, esto es, el valor de \$51.921,89 (cincuenta y un mil novecientos veintiún dólares con ochenta y nueve centavos) que serían cancelados por el promitente comprador en el plazo de veintiséis meses contados a partir de la inscripción de la escritura pública de compraventa definitiva (obligación de dar). **En otras palabras, se entiende de la revisión de dicho instrumento que una vez que se suscriban las escrituras definitivas respecto de los inmuebles prometidos en venta, acorde al contrato promesa de compraventa, sería exigible el pago del saldo de \$51.921,89** (cincuenta y un mil novecientos veintiún dólares con ochenta y nueve centavos), conforme lo acordado por ambas partes contratantes. (Resaltado fuera de texto)**



<sup>9</sup> Código Civil: “Art. 1764.- Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

*La tradición se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro II.”*

<sup>10</sup> Código Civil: “Art. 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad (...)”

Un caso juzgado



Raza & Asociados  
estudio jurídico

Por si esto fuera poco y pese a que los jueces que expidieron la sentencia decidieron ampliar el ámbito fijado por las partes como objeto del proceso y analizar el cumplimiento o no de las obligaciones recíprocas nacidas de la promesa de compraventa; sorpresivamente, deciden en cambio no hacer lo mismo cuando debieron establecer el cumplimiento o no de la obligación de pago de dinero por parte del deudor; porque de haberlo hecho, era forzoso que lleguen a la conclusión de que habiéndose celebrado la escritura de compraventa definitiva y estando la misma inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad, las obligaciones del promitente vendedor se encontraban cumplidas, pero no así las del promitente comprador, quien no había pagado el saldo de dinero pese a encontrarse vencido el plazo.

Conviene transcribir la conclusión a la que llegan los jueces de casación para demostrar la arbitrariedad con que procedieron:

"(...) No obstante, en el presente caso, resulta imposible analizar dicho particular, por cuanto conforme se estableció en la demanda, en el presente caso se pretende "el pago de la suma de cincuenta y un mil novecientos veintidós dólares americanos con ochenta y nueve centavos, que le adeuda el demandado - en virtud del instrumento público que acompaña a su demanda (promesa de compraventa) más el interés legal máximo, daños y perjuicios y los gastos incurridos por la mora del deudor desde el vencimiento de las obligaciones y los honorarios profesionales de su defensor". Esta demanda, en la forma propuesta, no presenta una exigencia de una obligación de carácter unilateral, **y por ende la naturaleza del proceso impide de forma absoluta que este tribunal analice sobre el cumplimiento o incumplimiento de lo dispuesto en el contrato promesa de compraventa (...)**"

Más allá de que esta conclusión será objeto de análisis más detallado al momento de fundamentar la vulneración de la garantía a la motivación, lo cierto es que semejante contradicción vulnera también la garantía de aplicación de normas y derechos de las partes por violación expresa de la obligación de congruencia de las sentencias contenida en el artículo 92 del COGEP.

8. Como puede apreciarse, las impugnaciones realizadas tanto al fallo de casación como a la sentencia de reemplazo suponen una transgresión grave a expresas normas del ordenamiento jurídico que debieron cumplirse en el proceso judicial y nada tienen que ver con una mera inconformidad con el sentido de la decisión; sino que demuestran una vulneración directa e inmediata de la garantía de cumplimiento de normas y derechos de las partes (artículo 76.1 CRE); en relación directa con la vulneración del derecho a la Tutela Judicial Efectiva (artículo 75 CRE), en la garantía de la debida diligencia, como pilar fundamental de la proscripción de la arbitrariedad; así como de mi derecho en condición de justiciable, a recibir respuesta oportuna y fundamentada sobre el fondo de la controversia; lo que evidentemente no ha ocurrido en el presente caso.

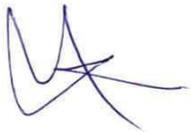
9. Por otra parte, tanto el fallo de casación como la sentencia de mérito vulneran la garantía del debido proceso a la debida motivación (artículo 76.7 letra l) CRE) pues adolecen de MOTIVACIÓN INSUFICIENTE<sup>11</sup> por las siguientes razones:

9.1. Porque en la sentencia de mérito se **omite** consignar los hechos probados, así como la prueba, que obviamente debe provenir de las actuaciones procesales actuadas en primera y segunda instancia y mantenerse inalteradas por parte del Tribunal de Casación, pero que en cualquier caso deben ser explicitadas como parte de la sentencia de mérito y que en el presente caso, simplemente no aparecen en la motivación del fallo; con lo cual, se incumple la carga argumentativa constitucionalmente exigida respecto de la “*aplicación de pertinencia de las normas a los antecedentes de hecho*”;

9.2. Porque el fallo de casación contiene en cambio una **incompleta enunciación** de las normas y principios jurídicos aplicables al caso concreto, pues de forma deliberada se ignoran disposiciones normativas relevantes para la decisión, como aquellas que regulan la forma en que se produce la tradición y consiguiente entrega de los bienes inmuebles; así como contiene una aplicación *contra legem* de la norma que establece cuándo un deudor se encuentra en mora; tal como ha quedado exhaustivamente analizado en la presente demanda al momento de fundamentar la vulneración de la garantía de cumplimiento de normas y de derechos de las partes;y,

9.3. Porque existe una evidente contradicción entre el fallo de casación y la sentencia de mérito, en la medida en que el primero establece que la sentencia de apelación debió analizar el cumplimiento o no de las obligaciones recíprocas surgidas de la promesa de compraventa, mientras que en la segunda, en un primer momento se afirma que efectivamente corresponde efectuar dicho análisis, pero finalmente se concluye que el mismo es ajeno a la naturaleza de la acción, pues solo de esa forma era posible declarar su improcedencia para rechazar mi demanda y “dejar a salvo el derecho de reclamar de manera correcta”; con lo cual se presenta el siguiente zigzaguo argumentativo:

- i) El fallo de casación afirma que debió analizarse el cumplimiento de las obligaciones recíprocas y como la sentencia de apelación no lo hizo, resuelve casar dicha sentencia;
- ii) La sentencia de mérito en un primer momento afirma que es indispensable analizar el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, a pesar de que la acción no versa sobre el incumplimiento del contrato, sino únicamente sobre el pago de dinero; y,



<sup>11</sup> Corte Constitucional del Ecuador, Sentencias No. 274-13-EP/19, 18 de octubre de 2019 y No. 1679-12-EP/20, 15 de enero de 2020.

- iii) Sin embargo de todo esto y como resolver sobre el pago de dinero implicaba establecer si fueron o no cumplidas las obligaciones del promitente vendedor, lo cual fue probado en primera y segunda instancia, el Tribunal decide entonces que no lo hará, porque dicho análisis resulta “ajeno a este proceso”.

Con semejante forma de razonar, queda entonces claro que existe una grave insuficiencia argumentativa por falta de coherencia en el nivel de la JUSTIFICACIÓN INTERNA de la decisión; y que la explicación de dicha deliberada insuficiencia no puede ser otra que la intención de manipular los argumentos para beneficiar al demandado, razón por la que obviamente se constituye en una vulneración directa e inmediata de la garantía constitucional a la debida motivación, en estrecha conexión con la vulneración al derecho a la Tutela Judicial Efectiva, en la garantía de la debida diligencia.

#### V REPARACIÓN INTEGRAL

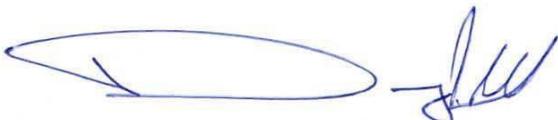
Solicito que una vez constatada la vulneración de mis derechos constitucionales, la Corte Constitucional en sentencia disponga las siguientes medidas como reparación integral:

1. Que se deje sin efecto tanto el fallo de casación como la sentencia de mérito impugnados, ambos de fecha 27 de agosto de 2020, a efectos de que otro Tribunal integrado por Jueces de la misma Sala Especializada de lo Civil y Mercantil vuelva a analizar el caso y expida la sentencia que corresponda en derecho; y,
2. Que en aplicación de lo dispuesto por la propia Corte Constitucional en la Sentencia No. 3-19-CN/20, se declare la existencia de error inexcusable por parte de los jueces que expidieron las decisiones judiciales impugnadas, con los efectos previstos en la misma Sentencia.

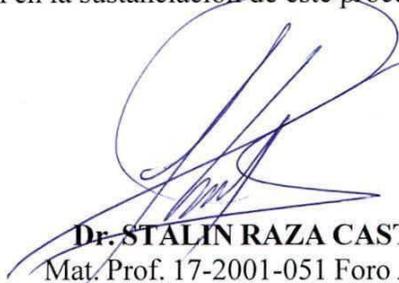
#### VI AUTORIZACIÓN y NOTIFICACIONES

Recibiré mis notificaciones ante la Corte Constitucional en el correo electrónico [stalinraza@hotmail.com](mailto:stalinraza@hotmail.com) de mi Abogado Defensor, Dr. Stalin Raza Castañeda, a quien faculto presentar cuanto escrito sea necesario en mi nombre y representación, así como comparecer a las diligencias que se dispongan en la sustanciación de este proceso.

Firmo con mi Defensor,



**DANNY M. ARELLANO CEDEÑO**



**Dr. STALIN RAZA CASTAÑEDA**  
Mat. Prof. 17-2001-051 Foro Abogados

**VENTANILLA DE RECEPCIÓN DE ESCRITOS - SALA CIVIL Y MERCANTÍL**

SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTÍL

Juez(a): PAZOS MEDINA CARLOS VINICIO

No. Proceso: 13334-2017-01029

Recibido el día de hoy, martes veintidos de septiembre del dos mil veinte, a las diez horas y treinta y seis minutos, presentado por ARELLANO CEDEÑO DANNY MARCELO, quien presenta:

ACCION EXTRAORDINARIA DE PROTECCION,  
En seis(6) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

- 1) Escrito (ORIGINAL )
- 2) cédula de ciudadanía y certificado de votación en 01 fs. (COPIA SIMPLE )
- 3) credencial foro de abogados en 01 fs. (COPIA SIMPLE )



6  
JENNY CATALINA MORQUECHO SUMBA  
VENTANILLA DE RECEPCIÓN DE ESCRITOS - SALA CIVIL Y