



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

**LÍMITES JURÍDICOS AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL
CONTEXTO DE PROMESAS DE COMPRAVENTA**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ABOGADO**

AUTORES: EDDIE ALEXANDER ULLOA CASTRO,

KEVIN ANDRES CHURO LLIVICHUZHCA

DIRECTOR: DR. JUAN JOSÉ CARRASCO LOYOLA, MGS

CUENCA - ECUADOR

2025

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARR



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES

CARRERA DE DERECHO

LÍMITES JURÍDICOS AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL
CONTEXTO DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ABOGADO**

AUTORES: EDDIE ALEXANDER ULLOA CASTRO.

KEVIN ANDRES CHURO LLIVICHUZHCA.

DIRECTOR: DR. JUAN JOSÉ CARRASCO LOYOLA, MGS

CUENCA – ECUADOR

2025

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Eddie Alexander Ulloa Castro portador de la cédula de ciudadanía N°1400816045, y **Kevin Andrés Churo Llivichuzhca** portador de la cédula de ciudadanía N.º 0107151912. Declaramos ser los autores de la obra: “**Límites jurídicos al derecho de propiedad en el contexto de promesas de compraventa**” sobre las cuales nos hacemos responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaramos que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaramos finalmente que nuestra a sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también nos responsabilizamos y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, **19 de noviembre de 2025**

F:

Kevin Andrés Churo Llivichuzhca

C.I. 0107151912

F:

Eddie Alexander Ulloa Castro

C.I. 1400816045

 <p>Universidad Católica de Cuenca</p>	CERTIFICADO DEL TUTOR
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

Yo, Juan José Carrasco Loyola, certifico que el presente proyecto de titulación, con el título “Límites jurídicos al derecho de propiedad en el contexto de promesas de compraventa” fue desarrollado por Eddie Alexander Ulloa Castro, con número de cédula 1400816045 y Kevin Andrés Churo Llivichuzhca con número de cédula, 0107151912, bajo mi supervisión.


F:

Juan José Carrasco Loyola

DEDICATORIA

A mis amados padres a mi madre Martha, quien fue mi guía y pilar en todos estos años de educación, a mi padre Eddie quien me animo a seguir con todo esto porque me criaron para enfrentar a todas las adversidades de la vida.

A mis hermanas Nelly y Jacqueline que a pesar de la distancia me hicieron llegar su amor con cada palabra de aliento y nunca me dejaron inspirar.

Infinitamente a Dios, por darme una segunda oportunidad de vida para poder cumplir mis metas y enseñarme a valorar un poco más a la vida.

A mi abuelito Efrén, quien no podrá compartir este logro conmigo porque se fue antes de tiempo, pero me dejo grandes recuerdos y una figura a quien seguir y respetar.

A mi abuelita que en cada momento me pregunto cómo estaba, que siempre estuvo de acuerdo con mis metas incluso si esas me alejaban de casa.

A mis tíos, Maribel, Xavier, Reina y Bosco quienes me apoyaron y cuidaron de mi mamá les agradezco.

A mis mejores amigos, Teo, Emmy, Marlon quienes en otra ciudad se volvieron familia y no me dejaron solo y siempre estuvieron conmigo cuando los necesite. Y a Kevin por apoyar en este punto tan grande de nuestras vidas.

Y a todas las personas que estuvieron en el camino y cada uno de los que nombre me recuerdan todos los días por qué debo esforzarme un poco más.

Eddie Ulloa

Este trabajo lo dedico a mis padres, Sandra y Nelson, quienes han sido mi pilar fundamental durante este arduo proceso de mi carrera. Gracias por su amor incondicional, por su paciencia y por el apoyo firme que me han brindado en cada etapa de mi vida. Ustedes me enseñaron el valor del esfuerzo, me impulsaron a perseguir mis metas y creyeron en mí incluso cuando pensé en rendirme. Este logro también es suyo, porque sin sus sacrificios, su guía y su apoyo constante, este camino habría sido imposible.

A mi amigo Eddie Ulloa, que siempre confió en mí y nunca me dejó solo durante este proceso. Gracias por estar a mi lado y apoyarme en mis momentos más difíciles.

A mi fiel compañera María Fernanda, que me acompañó a lo largo de este camino con su cariño, su paciencia y su confianza en mí. Su apoyo constante, especialmente en los momentos más duros, e hizo que este proceso fuera más llevadero y significativo

Kevin Churo

AGRADECIMIENTOS

Queremos agradecer a nuestra universidad por todos los años de formación académica y orientación en el derecho, a nuestros docentes, que su incansable trabajo y dedicación nos ayudo entender y querer el derecho.

A nuestros compañeros, que estuvieron desde el primer día hasta el último los llevamos en nuestros recuerdos y nuestro corazón.

De manera especial, dedicamos este logro a nuestro tutor, la Abg. Juan José Carrasco Loyola, por su incansable paciencia, orientación y dedicación, su visión crítica fue indispensable para este trabajo.

RESUMEN

La presente investigación analiza la problemática jurídica derivada de la no inscripción de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad dentro del ordenamiento ecuatoriano. Aunque la promesa de compraventa constituye un contrato preparatorio que genera obligaciones de hacer, su falta de publicidad registral coloca al promitente comprador en un estado de vulnerabilidad frente al riesgo de doble venta, constitución de gravámenes o conflictos con terceros de buena fe. A diferencia de otros sistemas jurídicos latinoamericanos, como Colombia y México, donde se han implementado mecanismos de registro obligatorio o voluntario con efectos de oponibilidad, el Ecuador mantiene un vacío normativo que afecta la seguridad jurídica y la confianza en el tráfico inmobiliario.

El estudio desarrolla un análisis histórico y doctrinal del contrato y de la compraventa, examina los requisitos esenciales de la promesa y evalúa sus efectos jurídicos, particularmente en relación con terceros. Además, mediante entrevistas a expertos se evidencia que la práctica notarial y judicial reconoce la necesidad de reforzar la protección del comprador. Finalmente, se propone avanzar hacia reformas legales, buenas prácticas notariales y mecanismos contractuales preventivos que permitan garantizar la estabilidad, transparencia y seguridad jurídica en los contratos preparatorios de bienes inmuebles en el Ecuador.

Palabras clave: *promesa de compraventa, seguridad jurídica, Registro de la Propiedad, oponibilidad frente a terceros.*

ABSTRACT

This research analyzes the legal issues arising from the failure to register the promise of sale agreement for real property in the Property Registry Office under Ecuadorian law. Although the promise of sale agreement constitutes a preliminary contract that creates obligations to perform, its lack of registry publicity places the promissory buyer in a vulnerable position regarding the risk of double sales, the creation of encumbrances, or conflicts with third parties acting in good faith. Unlike other Latin American legal systems, such as Colombia and Mexico, which have implemented mandatory or voluntary registration mechanisms with enforceable effects, Ecuador maintains a regulatory gap that undermines legal certainty and confidence in real property transactions.

The study conducts a historical and doctrinal analysis of the contract and the contract of sale, examines the essential requirements of the promise of sale agreement, and evaluates its legal effects, particularly in relation to third parties. In addition, interviews with experts show that notarial and judicial practice acknowledge the need to strengthen buyer protection. Finally, the study proposes moving toward legal reforms, improved notarial practices, and preventive contractual mechanisms that guarantee stability, transparency, and legal certainty in preliminary real estate agreements in Ecuador.

Keywords: *promise of sale agreement, legal certainty, Property Registry Office, enforceability against third parties.*

Índice

Declaratoria de autoría.....	II
Certificado del autor	III
Dedicatoria.....	IV
Agradecimientos.....	V
Resumen	VI
Abstract.....	VII
Índice.....	VIII
1. Introducción	1
Capítulo I.....	4
1.1 Inicios históricos del contrato.....	4
1.1.1 Edad Romana.....	4
1.1.2 Edad Media	6
1.1.3 Edad Moderna.....	8
1.1.4 Edad Contemporánea.....	11
1.2 Clasificación de los contratos	12
1.2.1 Contrato Unilateral y Bilateral.....	13
1.2.2 Contrato Gratuito y Oneroso.....	13
1.2.3 Contratos Principales y Accesorios	14
1.2.4 Contratos reales, solemnes y consensuales.....	15
1.3 La compraventa en el Derecho Civil	15
1.3.1 Compraventa	15
1.3.2 Características principales	17
1.3.3 Clases de Compraventa.....	18
1.3.4 Venta.....	21
Capítulo II.....	23
2.1 Elementos esenciales de la venta.....	23
2.1.1 De la cosa vendida	24
2.1.2 Carácter unilateral de la convención, relacionando la promesa de vender	25
2.1.3 Personas que pueden vender o comprar.....	26

2.1.4 Prohibiciones de Comprar.....	27
2.1.5 Prohibiciones de vender.....	27
2.1.6 Venta de la cosa ajena.....	28
2.2 Daños y perjuicios	28
2.3 Obligaciones del vendedor	30
2.4 Compra	31
1.1. 2.4.1 Obligaciones del Comprador.....	31
2.5 Antecedentes históricos de la promesa de compraventa	32
2.6 Definiciones del contrato de promesa	33
2.7 Tipos de promesa.....	35
2.7.1 Promesa de compra.....	35
2.7.2 Promesa de venta	36
2.7.3 Promesa de compraventa	37
2.8 Características de contrato de promesa de compraventa	39
Capítulo III	40
3.1 Inscripción de la promesa de compraventa.....	40
3.1.1 Importancia de la inscripción en el registro de la propiedad	40
3.1.2 Procedimiento de Inscripción dentro del Registro de la Propiedad.....	42
3.1.3 Efectos de la no inscripción de una promesa de compraventa.....	44
3.2 Consecuencias Jurídicas para el Comprador	45
3.2.1 Vulnerabilidad jurídica de la no inscripción de la promesa de compra venta ...	45
3.2.2 Efectos en la relación contractual	46
3.2.3 Pérdida de derechos frente a terceros.....	48
3.2.4 Posibilidad de reclamación de daños y perjuicios	50
3.3 Protección legal del comprador	52
3.3.1 Medios de defensa en caso de incumplimiento.....	52
3.3.2 Medios de defensa en caso de incumplimiento.....	53
3.4 Derecho comparado.....	54
3.4.1 Acciones legales contra terceros	54
3.5 Relación con terceros.....	56
3.5.1 Terceros de buena fe y sus derechos.....	56
4. Opiniones de expertos	58
4.1 Gráficos de análisis de las respuestas obtenidas.....	63

5. Conclusiones.....	71
6. Recomendaciones	72
Bibliografía.....	73
Anexos	77

1. Introducción

El derecho de propiedad establece ser uno de los cimientos esenciales del ordenamiento jurídico, al ser el más significativo de los derechos que se asientan en los bienes. Este normaliza y ensaya las diferentes formas de propiedad sobre bienes raíces, como solares y construcciones; bienes muebles, como pinturas, vehículos o libros; y activos intangibles, como lo son la propiedad intelectual e industrial.

Los demás derechos que se relacionan con los bienes se presentan como modificaciones, restricciones o limitaciones para la ejecución de las facultades otorgadas por la propiedad.

De acuerdo con la Constitución del Ecuador en el artículo 66 Numeral 26 se expone que *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”* (Asamblea Nacional, CRE, 2008)

De la misma forma, a través del artículo 321 de la misma Constitución se establece que, *“El estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”* (Asamblea Nacional, CRE, 2008)

Por medio de este estudio se establece que el Estado asegura el derecho de propiedad en varias formas, además de que destaca todas las formas de propiedad las cuales cumplen una función social, de tal forma que garantizan su contribución al bienestar y respeto comunitario y del entorno

Por lo cual se ve un enfoque moderno que busca no solo resguardar el derecho individual si no también dar una seguridad al derecho colectivo. No obstante, en el ejercicio todavía hay situaciones que dan inseguridad jurídica en las relaciones contractuales, emparentadas al negocio de bienes, especialmente en el ámbito de las promesas de compraventa.

La promesa de compraventa, en nuestra legislación, resulta ser un contrato preparatorio por medio del cual nace una obligación de hacer, consiste en conceder en dar en el futuro la escritura pública de compraventa. No obstante, este contrato no causa efectos reales, es decir, no transfiere la propiedad al promitente comprador. El problema se genera en que en nuestra legislación ecuatoriana no se exige la debida inscripción de la promesa en el Registro de Propiedad, lo cual da una falta de publicidad registral, por ende, es una inseguridad jurídica. En estas circunstancias, el promitente vendedor podría vender el mismo bien inmueble a una tercera persona de buena fe o establecer gravámenes sobre este, esto dejaría al comprador en un estado de indefensión, incluso si este ya pago un porcentaje fijado en la transacción, o esté en posesión del inmueble.

A diferencia de otros ordenamientos jurídicos, como lo son los de Colombia o México, han efectuado mecanismos que dan una mayor seguridad jurídica al comprador mediante la imposición o posibilidad del registro legal de la promesa de compraventa.

En relación a lo determinado por autores contemporáneos como Luigi Ferrajoli y Robert Alexy, la falta de precaución en el Ecuador debilita la confianza en el tráfico inmobiliario y por ende afecta la seguridad jurídica, la cual es entendida como la certeza efectiva del derecho, es por ello que, la ausencia de medidas adecuadas genera incertidumbre en las transacciones y compromete la protección de los derechos de los propietarios. Esto resalta la importancia de poder contar con mecanismos jurídicos claros y sobre todo eficaces para así garantizar la estabilidad y el cumplimiento de las normas en el ámbito inmobiliario, lo cual es esencial para el desarrollo económico y la confianza en el sistema legal del país. (Narváez Quiñónez, 2024)

En este punto nuestra investigación propone tres líneas de análisis y acción:

1. Una vía regulada, que trace reformas al Código Civil o al régimen registral para hacer obligatoria el registro legal de las promesas de compraventa.
2. Una vía práctica-notarial, que promueva la inscripción de cláusulas de inscripción obligatoria en las escrituras de promesa y promueva prácticas contractuales que ofrezcan mayor seguridad al promitente comprador.

3. Una vía preventiva-contractual, por la cual el uso de cláusulas penales, arras confirmatorias o fideicomisos que certifiquen los derechos del comprador hasta la realización del contrato definitivo.

Por último, se propone un desarrollo doctrinal y de jurisprudencia que examine que, si bien la promesa no transfiere dominio, que su inscripción voluntaria daría una oponibilidad frente a terceros, fortificando así la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Porque, la falta de inscripción de un contrato de promesa de compraventa el derecho del promitente comprador y genera la posibilidad de conflictos sobre la propiedad. La solución, por tanto, debe orientarse a vincular el contrato preparatorio con la publicidad registral, garantizando la protección efectiva de la expectativa de dominio y reduciendo los riesgos de fraude inmobiliario.

Capítulo I

1.1 Inicios históricos del contrato

1.1.1 Edad Romana

El término "**contrato**" tiene sus raíces en el Derecho romano, derivado del latín *contractus*. Aunque el término como tal se consolidó en Roma, en donde sus fundamentos se remontan muchos más años atrás, aproximadamente hacia el año 3400 a.C., con influencias culturales provenientes de civilizaciones como los etruscos y los griegos, quienes a su vez fueron influenciados por los grandes pueblos del Medio Oriente, especialmente de Egipto y Mesopotamia. Estas civilizaciones, al ser de las primeras en alcanzar un alto nivel de organización social y económica, desarrollaron formas primitivas de regular las obligaciones entre partes. Aunque no existe una normativa jurídica sistemática como la que conocemos hoy en día, sí se aplicaban principios jurídicos básicos, y se reconocen actos que, en esencia, cumplen con la función de un contrato. El Código de Hammurabi (siglo XVIII a.C.), uno de los primeros cuerpos legales conocidos, contenía disposiciones sobre obligaciones contractuales, estableciendo tanto los derechos como los deberes de las partes involucradas. Así mismo en Egipto, se han encontrado documentación de acuerdos laborales y comerciales los cuales fueron firmados ante las autoridades locales.

Estas prácticas jurídicas se basaban en nociones de principios como la justicia, equidad y legalidad, lo cual obtuvo el concepto de acuerdo obligatorio fue evolucionando de manera progresiva para tener una mayor adaptación para la sociedad. Con el paso del tiempo, estos sistemas dieron paso a una mayor formalización de las relaciones jurídicas, especialmente en el mundo griego y romano. En Grecia, aunque el contrato no alcanzó el desarrollo técnico que tendría en Roma, sí existía el reconocimiento de pactos privados respaldados por la comunidad y los tribunales.

Este proceso refleja una evolución histórico-cultural del contrato, desde sus formas más elementales hasta su formulación técnica en dentro del "*Derecho Romano*" y su posterior desarrollo en el "*Derecho Moderno*". En Roma, la noción de contrato adquirió una estructura formal y doctrinal bajo el influjo del *Ius Civile*, distinguiéndose entre contratos verbales (*stipulatio*), reales (como el *mutuum* o

préstamo) y consensuales (como la *emptio venditio* o compraventa). Además, se establecieron diferentes medios para exigir el fiel cumplimiento de las obligaciones, mediante acciones judiciales concretas

Dentro del Derecho romano, se produjo un punto de inflexión fundamental en la evolución de la teoría y aplicación del contrato, especialmente bajo la influencia del *Ius Civile*. En este contexto, el contrato fue reconocido formalmente como una fuente de obligaciones jurídicas, y se desarrolló una clasificación sistemática que permitía su perfeccionamiento según la naturaleza del acuerdo. Así, se distinguieron las siguientes categorías contractuales:

- **Contratos verbales:** Destaca la *stipulatio*, que se perfeccionaba mediante una fórmula solemne consistente en una pregunta realizada por el acreedor y la respuesta afirmativa por parte del deudor, ambas expresadas verbalmente.
- **Contratos reales:** Se requería de la entrega efectiva de una cosa para su perfeccionamiento. Un ejemplo característico es el *mutuum* o préstamo simple de consumo.
- **Contratos consensuales:** Se basaban solamente en el consentimiento otorgado por las partes, sin necesidad de formalidades adicionales. Dentro de esta categoría se incluyen la *emptio venditio* (compraventa) y la *locatio conductio* (arrendamiento de cosas, obras o servicios).
- **Contratos innominados:** No poseían una forma específica ni una denominación técnica, pero podían generar obligaciones siempre que existiera un intercambio efectivo de prestaciones. Se fundamentaban en fórmulas como *do ut des* (doy para que me des) o *facio ut facias* (hago para que hagas).

Así mismo, el Derecho romano desarrolló mecanismos judiciales eficaces para así poder asegurar el debido cumplimiento de las obligaciones contractuales. Entre ellos, las acciones personales (*actiones in personam*) permitían a la parte afectada acudir ante los tribunales para exigir el cumplimiento de las prestaciones acordadas.

Esta estructura teórica y práctica sentó las bases del derecho obligacional moderno, cuyos principios fueron transmitidos, adaptados e interpretados a lo largo de

la Edad Media, Edad Contemporánea y Edad Moderna, influyendo decisivamente en la configuración de los sistemas jurídicos actuales.

1.1.2 Edad Media

En el año 476 d. C., con la caída del Imperio Romano, el contrato perdió gran parte de la fuerza jurídica que había tenido en el Derecho romano clásico. Durante la Edad Media, esta institución jurídica sufrió una notable regresión: dejó de ser una herramienta legal central y su desarrollo se estancó o incluso retrocedió en algunos aspectos. El jurista Néstor de Buen Lozano señala con claridad este fenómeno histórico, mencionando que: En la Edad Media no se aportan novedades importantes acerca del contrato, además de que, las condiciones económicas precarias en las cuales se desenvuelven, la guerra continua, la escasez de comunicación y una cultura en la cual se encierran los monasterios, impiden que el derecho privado y su institución esencial, el contrato, puede avanzar de forma notoria por sobre la evolución del Derecho Romano. (Lozano N. , 1995, pág. 7)

Sin embargo, no todo fue involución. Aunque en el plano secular el contrato quedó relegado a una posición secundaria, el Derecho Canónico, era un sistema normativo de la Iglesia Católica ofreció una nueva perspectiva del contrato, otorgándole una dimensión moral y espiritual. En lugar de centrarse en la forma o en requisitos estrictos, el Derecho Canónico valoraba la intención, la palabra dada, y sobre todo la buena fe como elementos esenciales para la validez de un acuerdo. Esta visión humanizó las reglas del cumplimiento contractual, destacando principios como la justicia, la equidad y la moral cristiana, lo cual permitió que, en muchos casos, los contratos celebrados de manera informal fueran reconocidos si existía consentimiento genuino entre las partes. Así, el contrato pasó a entenderse como un acto de responsabilidad moral, más allá de un simple formalismo jurídico. Esta influencia canónica fue clave en la evolución del contrato hacia un modelo más flexible y ético.

Con el paso de los siglos y el resurgimiento del comercio, especialmente en las ciudades italianas y flamencas, apareció la llamada *lex mercatoria* o conocido como el derecho mercantil de origen consuetudinario, mediante el cual se contribuyó a revitalizar las prácticas contractuales, de tal forma que adaptó las necesidades del comercio internacional y otorgó mayor autonomía a las partes. No obstante, fue con la

llegada del Código Civil Francés en 1804, o Código Napoleónico, que el contrato recuperó su fuerza jurídica plena y sistemática. Este cuerpo legal unificó, racionalizó y secularizó el Derecho privado, consolidando la imagen del contrato como expresión de las voluntades sin coacción de las partes y como piedra angular del sistema de obligaciones. Superó incluso a la tradición romana en términos de claridad, generalidad y aplicación universal, e influyó en las codificaciones civiles de múltiples países en Europa y América Latina.

El Código en mención, representó un acontecimiento fundamental en la historia del Derecho privado, al lograr unificar, secularizar y racionalizar sus disposiciones, superando incluso a la tradición jurídica romana en cuanto a claridad normativa, generalidad de principios y aplicabilidad práctica. Su elaboración fue profundamente influenciada por los ideales de la Revolución Francesa, particularmente en lo relativo a los principios de libertad individual, igualdad jurídica y seguridad jurídica, los cuales sirvieron como base para su estructura dogmática.

Dentro de este marco codificado, el contrato fue concebido como una institución jurídica central, sustentada en tres pilares fundamentales:

- La ***autonomía de la voluntad***, entendida como la capacidad de las partes para autorregular sus relaciones jurídicas conforme a sus intereses y sin intervención estatal.
- La ***igualdad jurídica*** entre las partes contratantes, presumiéndose que ambas disponen de libertad y capacidad suficientes para obligarse recíprocamente en condiciones de equidad.
- El principio de ***pacta sunt servanda***, que otorga fuerza vinculante a lo acordado, elevando el contrato al rango de norma obligatoria entre las partes.

Su aplicación se expande al Derecho interno “en los contratos civiles y mercantiles” como también en el Derecho internacional, donde por medio del artículo 26 del Convenio de Viena sobre el Derecho de los Tratados señala que: “*Pacta sunt servanda*” Todo tratado en vigor obliga a cada una de las partes el cual debe ser cumplido por ellas de buena fe. (Naciones Unidas, 1969)

Por lo cual, este principio funciona en todos los casos en que haya un acuerdo válido y voluntario, que sea entre particulares “contratos civiles o comerciales o entre

Estados como lo pueden ser los tratados internacionales, siempre que su función y causa sean lícitos y no vayan en contra de normas imperativas del ordenamiento jurídico (*ius cogens*).

Desde esta perspectiva, el contrato fue definido como un acto legal perfecto, a razón de lo cual dos o más sujetos, actuando libremente y con capacidad legal, crean obligaciones exigibles ante el ordenamiento jurídico. Este enfoque no solo consolidó al contrato como la piedra angular del sistema de obligaciones, sino que también sirvió de modelo normativo y doctrinal para numerosas codificaciones civiles en Europa continental y Sudamérica durante los siglos XIX y XX, constituyéndose como el paradigma del Derecho contractual moderno.

A pesar de su solidez conceptual, el modelo clásico napoleónico ha experimentado transformaciones progresivas a lo largo del tiempo, particularmente en atención a los desafíos planteados por el surgimiento del Estado social de derecho, la necesidad de proteger a las partes contractuales en situación de debilidad, y la creciente complejidad de las relaciones jurídicas contemporáneas. Así, han surgido nuevas regulaciones orientadas a equilibrar las relaciones contractuales y garantizar la justicia material, especialmente en ámbitos como el Derecho del consumidor, el Derecho laboral y los contratos de adhesión.

No obstante, los principios fundamentales consagrados por el Código Civil francés, siguen vigentes en numerosos ordenamientos jurídicos contemporáneos, consolidando la influencia perdurable del modelo liberal clásico en la teoría general del contrato. (Simental Franco, 2013)

1.1.3 Edad Moderna

En la Edad Moderna, el contrato se definió como un acuerdo voluntario entre partes capaces, destinado a crear obligaciones civiles válidas y exigibles ante la ley, enmarcado dentro de un proceso creciente de racionalización jurídica, secularización del derecho y codificación progresiva. A diferencia de las etapas anteriores, este periodo se caracterizó por una transición profunda del pensamiento jurídico medieval, todavía influenciado por la teología y la moral cristiana, hacia un enfoque más racional, sistemático y laico, propio del pensamiento moderno.

Este cambio fue impulsado por corrientes intelectuales como el Humanismo jurídico, que rescató las fuentes clásicas del Derecho Romano, y el Iusnaturalismo racionalista, representado por autores como Hugo Grocio, Samuel Von Pufendorf y Christian Thomasius, quienes defendían la existencia del derecho natural, el cual se encontraba basado en la razón del ser humano y no en la revelación divina. Este derecho natural proporcionó una base teórica sólida para la idea de contrato como manifestación de la libertad individual y de la voluntad racional. (Rojas Delgado, 2020; Rodríguez Molinero, 1992).

En este contexto, se consolidó el principio de la autonomía de la voluntad, es decir, la capacidad de los seres humanos libres e iguales ante la ley para poder regular sus propias relaciones legales mediante acuerdos voluntarios. Se comenzó a concebir el contrato como una expresión de la libertad individual en un marco de igualdad jurídica, capaz de generar obligaciones sin necesidad de una autoridad externa que las impusiera.

Paralelamente, surgió el proceso de formación de Estados Modernos, lo cual implicó la creación de sistemas jurídicos centralizados, unificados y codificados, en contraste con el pluralismo normativo de la Edad Media. Esta transformación reforzó la idea de que el contrato debía estar regulado por un orden jurídico estatal coherente, accesible y racional. Los juristas de la época, especialmente en Francia, Alemania e Italia, se dedicaron a sistematizar el Derecho privado, basándose en el estudio del *Corpus Iuris Civilis* justiniano, pero reinterpretando según los nuevos valores ilustrados.

Así mismo, el contrato comenzó a vincularse con principios fundamentales como la seguridad jurídica, la igualdad formal, la responsabilidad personal y el cumplimiento obligatorio de las obligaciones pactadas (*pacta sunt servanda*). También se introdujeron conceptos clave como la causa del contrato, el objeto lícito y posible, y la capacidad jurídica de cada una de las partes como requisito esencial para poder dar la validez del acuerdo.

Este proceso de transformación jurídica culminaría a finales del siglo XVIII y los principios del XIX con la promulgación de grandes códigos civiles, como el Código Civil francés de 1804, el cual estableció de forma clara y sistemática las reglas

generales del contrato. Este código, influido por el racionalismo ilustrado y el Derecho romano, se convirtió en un modelo para muchas otras codificaciones nacionales y en el pilar fundamental del Derecho contractual moderno.

En paralelo, la formación de los Estados modernos caracterizados por la concentración del poder político, la centralización administrativa y la secularización de la autoridad permitió la progresiva creación de ordenamientos jurídicos estatales unificados, racionales y codificados. A diferencia del Derecho medieval, fragmentado entre fueros locales, costumbres particulares y derechos consuetudinarios, el nuevo orden jurídico debía ser coherente, general y accesible a todos los ciudadanos.

Los juristas modernos, especialmente en Francia, Italia, Alemania y Países Bajos, se abocaron a la tarea de sistematizar el Derecho privado mediante la recuperación crítica del Corpus Iuris Civilis justiniano, reinterpretado desde los postulados de la Ilustración, el racionalismo cartesiano y la incipiente ciencia jurídica moderna. Esta sistematización generó una doctrina contractual más precisa, sustentada en principios generales como:

- Igualdad formal ante la ley,
- Seguridad jurídica,
- Responsabilidad individual por los actos voluntarios, y
- El cumplimiento obligatorio de lo pactado (*pacta sunt servanda*).

Así mismo, comenzaron a delinearse con mayor claridad elementos esenciales del contrato un moderno, tales como:

- Capacidad jurídica de cada una de las partes,
- Consentimiento libre de vicios,
- Objeto lícito y determinado, y
- La causa como justificación jurídica del vínculo obligacional.

Estos avances reflejaban una profunda transformación no solo en el plano normativo, sino también en el plano cultural, filosófico y económico. El contrato empezó a entenderse como una herramienta jurídica esencial para el fortalecimiento de una sociedad basada en el individualismo liberal, la libertad económica, el mercado autorregulado y la protección de la propiedad privada. (Barros, 2021, págs. 33-35)

1.1.4 Edad Contemporánea

En 1789 con el comienzo de la edad Contemporánea, se da una nueva forma de ver y pensar las cosas, donde existe una clase social (Burguesía), la cual daría un papel absoluto dentro de los factores productivos, teniendo un rol importante dentro de la economía, cultura, pero donde tendría más poder sería dentro de la política. En la Edad Contemporánea, el contrato se consolidó como un eje fundamental del derecho privado, el cual se regía bajo los principios del liberalismo jurídico, la autonomía de la voluntad y de la igualdad formal. Es por esto que, este enfoque refleja todos los ideales que desprende la Revolución Francesa y de la Ilustración, en donde la libertad individual y la racionalidad humana se erigen como pilares de un nuevo orden jurídico y sobre todo político. En donde el contrato se convirtió en un mecanismo jurídico que excelencia por excelencia podía regular las relaciones entre ciudadanos considerados iguales y libres en derechos, en un contexto que privilegiaba la mínima intervención del Estado.

A partir del siglo XIX, con la codificación del derecho civil, como ocurrió con el Código de Napoleón, el contrato dejó de ser solo una herramienta empírica o costumbrista de relación social y se convirtió en una institución jurídica codificada, racionalizada y sistematizada. Este proceso de codificación tuvo como objetivo dotar al derecho de claridad, accesibilidad y universalidad, lo cual permitió establecer un marco legal uniforme aplicable a todas las relaciones civiles, sin distinción de clase o condición social. El modelo francés sirvió de inspiración para numerosos códigos civiles en Europa y América Latina, promoviendo una visión contractualista centrada en la autonomía de la voluntad.

Durante este periodo, el contrato fue visto como un acuerdo voluntario entre partes iguales, libres y capaces, que posee fuerza de ley entre las partes (principio *pacta sunt servanda*). La voluntad individual se erigía como la fuente única de obligaciones, desplazando la intervención de la moral o la religión que anteriormente impregnaban las relaciones jurídicas. En este sentido, se entendía que el Estado debía respetar los acuerdos privados y limitar su función a garantizar el cumplimiento de los contratos válidamente celebrados. Esta concepción contractualista fue clave en la expansión del modelo económico capitalista, al facilitar la circulación de bienes, servicios, capital y trabajo en mercados libres. Los contratos mercantiles, laborales y financieros se

multiplicaron y dinamizaron las economías modernas, convirtiendo al contrato en el motor jurídico del sistema económico liberal.

Sin embargo, esta visión clásica del contrato también generó importantes críticas a medida que se evidenciaron sus limitaciones frente a la realidad social. A pesar de la presunción de igualdad, muchas relaciones contractuales se establecían entre partes con poder económico, técnico o jurídico desigual, como en el caso de empleadores y trabajadores, arrendadores e inquilinos, o grandes empresas y consumidores. Esto generó situaciones de abuso, explotación o imposición unilateral de condiciones. A lo largo del siglo XX, estas tensiones dieron paso a una transformación del derecho contractual, dando origen al llamado derecho social del contrato, que incorpora principios como buena fe objetiva, la función social del contrato, el equilibrio contractual, y la protección a la parte débil. En consecuencia, el Estado comenzó a intervenir con mayor fuerza mediante legislación especial, cláusulas obligatorias, límites a la autonomía de la voluntad y mecanismos de control judicial del contenido contractual.

En esta etapa más reciente, la doctrina contemporánea entiende al contrato no solo como expresión de libertad individual, sino también como un instrumento de justicia distributiva y cohesión social. En efecto, el contrato contemporáneo tiende a armonizar la libertad con la equidad, incorporando estándares éticos y normas de protección del interés general. Esto ha dado lugar a nuevas categorías como los contratos de adhesión, contratos de consumo, contratos electrónicos, entre otros, que plantean nuevos desafíos a la teoría general del contrato. (Simental Franco, 2013)

1.2 Clasificación de los contratos

El código civil clasifica a cada uno de los contratos según sus obligaciones “Unilaterales, Bilaterales”, por su resultado económico “Gratuito y Oneroso”, por las prestaciones que da “Conmutativo y Aleatorio”, por aquella forma de sostenimiento “Principal y Accesorio”, y, por su perfeccionamiento “Solemne, Real y Consensual” (Pozo, 2013, pág. 20)

1.2.1 Contrato Unilateral y Bilateral

Según el Artículo 1455 del Código Civil define que un contrato unilateral es cuando una de las partes tiene una obligación para con la otra, quien no asume la obligación; y bilateral, cuando las partes contratantes tienen obligaciones mutuas, (Congreso Nacional, CC, 2005, pág. 169)

Es por esto que los contratos unilaterales son considerados como el contrato en donde una sola parte tiene la obligación de cumplir con una prestación.

Por ejemplo, un señor dona un terreno a una fundación, En este caso, el señor que dona su terreno se obliga a transferir su terreno a la fundación, en donde la fundación, por su parte, no tienen ninguna obligación frente al señor que le está donando su terreno.

En cambio, el contrato bilateral, es aquel mediante el cual ambas partes tienen la obligación de hacer cumplir las obligaciones de una manera equitativa, es por esto que cada una de las partes tiene una obligación frente a la otra parte.

Por ejemplo, un negocio compra varios productos a un proveedor, en donde el negocio tiene la obligación de pagar el costo del producto que ofrece el proveedor y el proveedor, tiene la obligación de adjudicar al negocio dicho producto.

Algunos ejemplos de contratos bilaterales:

- Compraventa
- Arrendamiento
- Contratos de obra
- Prestación de servicios (Lopez, 2023)

1.2.2 Contrato Gratuito y Oneroso

El Código Civil a través de su art. 1456 menciona que, un Contrato es gratuito si se beneficia a una parte; es oneroso si se benefician a ambas partes (Congreso Nacional, CC, 2005)

El contrato oneroso es considerado aquel en donde ambas partes se comprometen hacer o dar algo en beneficio de la otra parte, o donde ambas partes incurren en obligaciones y ambas partes reciben beneficios

Como, por ejemplo, dentro de un contrato de arrendamiento, el arrendador se compromete a que hagan uso y goce de la propiedad y el arrendatario se compromete a pagar la renta mes a mes.

Mientras que el contrato gratuito es considerado aquel en donde una del parte se beneficia sin dar o hacer nada a cambio, es por esto que una parte incurre en obligación, mientras que la otra parte solo recibe los beneficios dados por la otra parte.

Como, por ejemplo, en un contrato de donación, el donante se encarga de transferir la propiedad de un bien al donatario, en donde no tiene que dar nada a cambio. (Ortega J. , 2020)

1.2.3 Contratos Principales y Accesorios

El artículo 1458 habla acerca de los contratos principales y accesorios en donde El contrato que es principal, subsiste por sí mismo sin necesidad alguna de otra convención; y resulta accesorio cuando se tiene por objeto el asegurar que se dé el cumplimiento de una obligación principal, de manera en la cual no pueda subsistir sin la obligación del principal, es decir, no subsiste sin el. (Congreso Nacional, CC, 2005)

El contrato principal se lo considera como aquel que, puede funcionar o existir por sí solo, sin necesidad que exista la necesidad de que se respete una obligación o acuerdo pendiente. (Rodríguez, 2021)

Mientras que los contratos accesorios son aquellos que garantizan que se dé un debido cumplimiento que sea efectivo de una obligación principal, de cuya existencia dependen.

Ejemplo de contrato accesorio tenemos a la fianza, la hipoteca y la prenda. (Arias, 2019)

1.2.4 Contratos reales, solemnes y consensuales

El código civil a través del art. 1459 nos menciona el contrato real, solemne y consensual en donde define que, es real cuando para que este sea perfecto necesita de la tradición de la cosa a la cual hace referencia; por otro lado, es solemne cuando este se encuentra sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de modo que, sin una de ellas no surte efecto civil alguno; y, es consensual, cuando este se perfecciona por el solo consentimiento de las partes. (Congreso Nacional, CC, 2005)

Los contratos reales son aquellos que se perfeccionan, con el consentimiento de las partes, en donde una de las partes debe realizar la debida entrega de la cosa de objeto del contrato

Como ejemplos tenemos los contratos de depósito o los contratos de préstamos.

El contrato resulta ser solemne cuando, se encuentra sujeto a una determinada observancia de ciertas formalidades especiales de manera que, sin ellas no produce efecto civil alguno, por lo tanto, si no se cumple con la sola venida exigida por la ley el negocio jurídico no produce ningún efecto

Mientras que el contrato consensual el vendedor se encuentra en la obligación de entregar la cosa que está vendida su omisión no afecta la existencia del contrato en cambio los contratos reales sin la entrega no existen contrato

Como ejemplo tenemos una compraventa de bienes muebles o el arrendamiento de muebles o inmuebles urbanos y el mandado que, por regla general, para que de esta forma se dé el perfeccionamiento de un contrato de compraventa. (Jesus Isidro, 2023)

1.3 La compraventa en el Derecho Civil

1.3.1 Compraventa

Cabanellas en su obra, Diccionario Jurídico Elemental nos dice lo siguiente: Compraventa o Compra y venta, tomando esta última denominación que sigue siendo usada en países como Argentina y España en sus respectivos códigos civiles, la cual va cayendo rápidamente en desuso. Sin embargo, el uso de la denominación de

compraventa de forma general señala que, existe esta cuando una de las partes se encuentra obligada con otra a realizar la transferencia de una propiedad a otra, y, esta otra parte esté en la obligación de recibirla y pagar por ello un cierto monto de dinero. La compraventa, por lo tanto, es aquella mediante la cual, la adquisición de una cosa se da por un precio determinado. (Cabanellas, 1993, pág. 63)

Nos dice el autor que esta va a existir cuando uno de los intervinientes se compromete a dar una propiedad u otra cosa, y el otro se obligue a pagar y recibirla por un valor establecido de dinero, la compra en conclusión es la adquisición de algo por un valor, y en cambio de la venta es la transmisión de una cosa por un valor.

Para el Dr. Juan Larrea Holguín, la compraventa se realiza, porque en la actualidad, la sociedad el dinero resulta ser reconocido y usado como si fuera un punto igual y este es utilizado para materializar la misma, es decir, se cambia cosas por dinero (Larrea Holguín, Manual elemental de derecho civil del Ecuador : contratos I, compra venta, permuta, cesión de derecho, donación, 2008).

Este autor nos dice que en la actualidad se utiliza el dinero de forma universal para la realización de compras y ventas.

El contrato de compraventa ha sido contemplado desde la antigüedad como una institución jurídica con más relevancia en el derecho privado. El diccionario de la Real academia española define a la compraventa como, aquella acción mediante la cual se compra y se vende. (Diccionario de la lengua española, 2020)

Sisa Jorge (2015) en su investigación cita a Luis Claro Solar quien expone que, la compraventa es aquella ejecución mediante la cual se da el traspaso de una de dominó y de los derechos reales de las cosas muebles e inmuebles, de tal forma que, el vendedor se encuentra en la obligación de dar una cosa al comprador y este tiene que cancelar en un valor económico por la misma. (Sisa Jorge, 2015, pág. 29)

El autor nos dice que este es un pacto entre el cual se da el traspaso de dominio y de los derechos reales de los muebles como de inmuebles. Por lo cual el que es el vendedor se haya en la obligación de dar la cosa al comprador y el comprador de dar un valor establecido por la cosa. Aquí sobresalen 3 aspectos, como primero se trata de un pacto de voluntades por el cual se transfiere la propiedad. En el segundo punto se

fija obligaciones para ambas partes y como parte final a diferencia de otras en esta se exige un pago en un valor monetario.

Juan Larrea Holguín manifiesta lo siguiente, la compraventa se da debido a que, en la sociedad actual, el dinero es un pilar universal, reconocido y aplicado, lo que da paso a la compraventa como una institución de intercambio de bienes y servicios. En esta visión, la compraventa no solo tiene por función meramente económica, también es una social al tener una relación del progreso y la participación de los pueblos. (Larrea Holguín, Manual elemental de derecho civil del Ecuador : contratos I, compra venta, permuta, cesión de derecho, donación, 2008)

El mismo autor también expone que, la compraventa se da debido a que, en estos tiempos, el dinero es un medio general utilizado, lo que genera la compraventa es una institución en la que se dan servicios, esta no es solo reconocida por la relación económica sino por cómo es utilizada en la sociedad. (Larrea Holguín, Manual elemental de derecho civil del Ecuador : contratos I, compra venta, permuta, cesión de derecho, donación, 2008)

Es importante señalar que, por medio de art. 1732, en el cual se establece que, la compraventa es un contrato mediante el cual una de las partes está obligada con otra a dar una cosa y a su vez, la otra parte se obliga a pagar por ella en dinero, siendo así que, el que contrae la obligación de dar la cosa se configura como vendedor y el que contrae la obligación se llama comprador; y, mientras que el dinero que se da en esta transacción se conoce como precio. (Congreso Nacional, CC, 2005)

Con todas las definiciones del contrato de compraventa podemos llegar a una definición parecida a la que nos da nuestro código civil ecuatoriano la cual es, un contrato de compraventa en el cual intervienen dos partes que se obligan el uno con el otro el que da la cosa se denomina vendedor y el que recibe es el comprador estos lo hacen por un valor determinado.

1.3.2 Características principales

Las características principales y más importantes que debe tener el contrato de promesa de compraventa, es la de ser solemne, nominado, principal y bilateral.

Entonces este contrato debe tener al menos cuatro características mediante las cuales se permita determinarlo, en este punto la característica de bilateral, pide que las obligaciones se manifiesten de forma igualitaria y mutua entre los contrayentes.

En otro ámbito, respecto a las características de nominado, se relaciona que, con el contrato, debe estar estipulado en el derecho positivo lo que quiere decir que la está vigente en la normativa como Ecuador y otros países.

En este punto, se puede decir que el contrato nominado es aquel que tiene una regulación personal, por lo que no es necesaria la intervención personas jurídicas u otro tipo de contratos similares, pero, existe la posibilidad de que la normativa pase de forma complementaria, mediante la cual se formulen ciertos requisitos exigibles y traslade a distintos contratos, especialmente para bienes muebles, dándole mayor fuerza a las características de los contratos tipo o nominados.

Por otra parte, en lo que corresponde a la particularidad de lo principal, en esta debe ser tomada de forma independiente y no de forma añadida o parte de este contrato de compraventa, ya que, esto da fuerza a la estructura jurídica que tiene el contrato, por lo que no está obligado a otra forma de contrato para ejecutarse.

El contrato principal, tiene propósito de ser y su justificación se da en sí mismo, la cual nace de forma autónoma y no es una añadidura de otro contrato, pues por sí mismo da su función jurídica económica. No exige la existencia de otro contrato para este existir.

Del mismo modo, en esta característica principal, revisamos el artículo 1458 que manifiesta que, el contrato resulta ser especial cuando este subsiste por sí mismo, sin que exista la necesidad de otra convención; y, es accesorio cuando tiene por objeto, el asegurar que se dé el debido cumplimiento de una obligación que es principal, de forma en la cual no pueda subsistir sin ella. (Congreso Nacional, CC, 2005)

Es decir que no necesita de otro para existir. (Bravo, 2022)

1.3.3 Clases de Compraventa

Por lo mencionado por el Doctor Larrea Holguín en su obra Manual Elemental de derecho Civil nos dice que se puede dar diferentes clases de compraventa que depende de:

- 1) De los sujetos que intervienen
- 2) Los objetos
- 3) Ciertas modalidades

No hay motivo que justifique tales clasificaciones, ya que se trata de una compraventa que involucra a capaces, menores e interdictos representados legalmente, así como la transferencia de bienes, tanto muebles como inmuebles. Por ello, no se necesitan nuevas figuras jurídicas, incluso si existen cláusulas que alteren las obligaciones de las partes.

No obstante, en nuestro derecho se incluye un doble ordenamiento jurídico: el civil y el mercantil, siendo el contrato de compraventa regulado estas dos normativas. Desde el punto de vista jurídico, la compraventa civil y comercial son iguales, pero su distinta función económica justifica diferencias en el ordenamiento legal. Para iniciar la distinción, establezcamos este principio: *“Es compraventa civil toda aquella a la cual el Código de Comercio no le haya atribuido naturaleza comercial”* (Borda, 1999, p. 4).

Podemos mencionar entonces que, para mayor certeza de acuerdo con este principio de que otro contrato de compraventa está regulado por el código civil a no ser que lo contrario este en el código de comercio.

Por lo cual, en el contrato de compraventa se incluyen obligaciones igualitarias para ambas partes contratantes en la cual una parte transfiere o se compromete a dar el dominio de un bien material o inmaterial y la otra parte se compromete con el pago establecido.

Mientras que en la compraventa comercial es cuando una persona compra una cosa con el fin de revenderlo o alquilar su uso, ya que viene establecida por un doble dato, en primer ámbito, se ejecuta tan solo la compraventa de mercaderías y en segundo punto, se aplica a ambas partes que el comprador y el vendedor sean comerciantes.

Por lo cual, este contrato es importante en el ámbito mercantil, primero porque otorga la circulación de bienes y segundo porque produce el canje de riqueza, fin de comercio.

Cabe destacar que, el contrato de promesa debe estar hecho por escrito para su constancia, ya que, esto era conocido por que lo hemos escuchado hablar en los actos o contratos solemnes. Hacemos referencia a que la ley nos exige que *conste por escrito*, pero esta no pide o exige que conste por escritura pública. El mismo hecho de pedir que conste por escritura pública sería hacer crear una solemnidad que la ley no ha previsto. Es suficiente con que se dé una escritura privada. Con el bien entendido de que es suficiente aun cuando el contrato prometido tenga que ser otorgado por escritura pública, una promesa de celebrar una compraventa de bienes raíces o un contrato de hipoteca no es obligatorio que conste en escritura pública.

Sin embargo, que los dos contratos ofrecidos deban constar en esta. Como resultado de ese requisito que el contrato de promesa de promesa es un contrato solemne. Por lo cual, si ignora la escritura privada, según el artículo 1682, este contrato sería de nulidad absoluta de nulidad absoluta, debido a que el escrito se pide por consideración al acto en sí mismo y no a las personas que lo crean.

2. Que el contrato que ha sido prometido, no sea ineficaz por declaración de la ley.

Es decir, este contrato no debe ser nulo. Resulta que en el contrato de promesa pueden existir dos formas de nulidad. Primera puede ser nulo porque por sí mismo tiene un vicio de nulidad (un ejemplo es que si no se otorga por escrito) o también por que dicho contrato es ineficaz.

La cual crea la siguiente cuestión, si el contrato prometido fuera de una compraventa y la promesa la realizare un incapaz, ¿debe esta promesa hacerse con autorización judicial? ¿deben completarse con los requisitos y condiciones del contrato prometido? La jurisprudencia de los tribunales ha dado como respuesta afirmativa, declarando que, si se tratara de una compraventa de una persona incapaz, se necesita autorización judicial.

No obstante, la doctrina de los tribunales es subjetiva a críticas, debido a que en la pedir que en la promesa tenga autorización judicial es lo mismo que confundir el contrato de prometido. La autorización judicial se exige para la compraventa en sí, pero no para otorgar un contrato de promesa de compraventa. Decir lo contrario es

igual a crear una formalidad que la ley no ha exigido además confundir un contrato con otro.

Otra cuestión: Si se trata de un bien que esté embargado por decreto judicial y este se encuentra debidamente inscrito en el registro de propiedades, ¿será válida o nula la promesa de compraventa del bien? este será válido, porque el legislador declara nula la enajenación de los bienes embargados y dicho contrato de promesa no crea una enajenación. Así por lo demás lo ha declarado la corte de concepción.

3. El contrato de promesa debe de tener un plazo o condición mediante la cual se fije la época dentro de la cual ha de celebrarse la misma.

En otras palabras, el legislador no quiere que el contrato de promesa quede en un estado de limbo durante un largo tiempo. Respecto al plazo. Un ejemplo es que sería ejecutada la cláusula en que diga que la compraventa se establece en celebrar el 1 de noviembre del 2025. En cuanto a la condición, hay que hacer memoria que para realizarla hay que determinar que esta puede ser indeterminada o determinada. Con esto, según el artículo 1554 solo será válida la condición establecida por que en esta norma se diga el plazo en el que debe ser celebrado el contrato prometido

1.3.4 Venta

Es considerada un contrato mediante el cual una o varias personas, llamada vendedor, tiene la obligación a transferir a otra la propiedad de una cosa, en tanto que esta, que es el comprador, está obligado a pagar a aquella su valor en dinero.

Es por esto que nos da una idea de la venta moderna; pero el Código de Napoleón, que reproduce las definiciones tradicionales, no se expresa en lo absoluto de esta manera. Donde el artículo 1582 menciona que el vendedor “Se obliga a entregar la cosa” y en el artículo 1603 la persona tiene la obligación de “Entregarla y a garantizarla”, debido a esto tiene u parecido a la época romana, en donde el vendedor no tenía la obligación de hacer la transferencia del bien “*Hactenus tenetur venditor, ut rem emptori habere liceat, non etiam ut ejus faciat*”, Sin embargo, aunque exista una obligación de transferir la propiedad esta no se encuentra consagrada dentro de los texto, si no que se halla sobrentendida dentro de ellos, como lo demuestra dentro de la nulidad de la venda de la cosa ajena.

Según el artículo 1354 del Código de Napoleón mencionaba que la venta es un carácter consensual, en donde era considerado un contrato consensual, tomando bases del derecho Romano, por tanto, existe, se concluye y se perfecciona como un contrato, cuando las partes se encuentran de acuerdo sobre la cosa que se va adquirir y sobre todo en el precio

El artículo 1355 del Código de Napoleón menciona que la venta puede realizarse “Por un acto privado o un acto auténtico”, en lugar de hacerse se tiene que leer, y en el momento de hacerse constar, el escrito no es tan necesario para que sea válido el contrato; únicamente solo suele servir para probarlo. Dentro del punto de vista de la prueba, la venta se suele someter al Derecho común, y solo se necesita hacer constar por escrito.

Capítulo II

2.1 Elementos esenciales de la venta

La **compraventa**, dentro del derecho civil, se configura como un **contrato** de carácter consensual, lo que implica que su existencia y validez se fundamentan, en primer término, en el **consentimiento y capacidad de cada una de las partes**. Este consentimiento debe ser libre, consciente y manifestado sin vicios que lo afecten, como el error, el dolo o la violencia, pues de lo contrario se comprometería la validez del negocio jurídico. (Quishpe, 2018)

En este contexto, la doctrina resalta que la compraventa no se limita únicamente a un acuerdo de voluntades, sino que exige además la concurrencia de **ciertos elementos esenciales**. Entre estos destacan:

1. **La cosa objeto de la venta**, que debe ser determinada o, al menos, determinable. Es necesario que sea susceptible de apropiación, esté dentro del comercio y no se encuentre prohibida por la ley.

2. **El precio**, entendido como la contraprestación en dinero o signo que lo represente, el cual debe ser cierto, serio y real, diferenciándose de otros contratos de carácter gratuito o aleatorio.

A estos elementos esenciales, en ocasiones, se añade un elemento **accidental o eventual**, como son las **arras**, que, aunque no son indispensables para la existencia de la compraventa, cumplen funciones específicas. Estas pueden ser confirmatorias, constituyendo una prueba de la seriedad del contrato; penales, en tanto sancionan el incumplimiento de alguna de las partes; o de desistimiento, cuando permiten a cualquiera de los contratantes desligarse del contrato mediante su pérdida o devolución duplicada.

Así mismo, cabe destacar la posibilidad de introducir un **pacto especial**, mediante el cual el comprador se reserva la facultad de manifestar su voluntad de perfeccionar la operación con posterioridad, a través de una declaración expresa. Este mecanismo introduce un margen de flexibilidad y, al mismo tiempo, otorga al comprador la opción de consolidar el negocio según sus intereses y conveniencias.

En consecuencia, la compraventa no solo se presenta como un contrato de naturaleza patrimonial y onerosa, sino que también constituye una figura compleja en la que confluyen reglas generales del derecho contractual y disposiciones particulares que regulan aspectos como la entrega, la transferencia de la propiedad, las garantías frente a vicios ocultos, y las cláusulas especiales acordadas entre las partes. Todo ello confirma la importancia de este contrato dentro del tráfico jurídico y económico, convirtiéndolo en uno de los pilares fundamentales de la contratación civil y mercantil

2.1.1 De la cosa vendida

La venta supone necesariamente la existencia de una cosa que se encuentra constituida como objeto del contrato. De allí que, si la cosa no existe al momento de la convención, o si ha desaparecido antes de haberse celebrado dicho contrato, la venta se considera nula por falta de objeto, ya que no se cumplió con uno de los elementos esenciales del negocio jurídico. En tales supuestos, si el precio ya hubiese sido pagado por el comprador, este tiene derecho a la repetición o devolución, pues la contraprestación carece de causa jurídica válida.

En el caso de que el objeto del contrato resulte indeterminado, puede generarse una obligación distinta, como la obligación de hacer, pero en ningún caso se trata propiamente de una compraventa. La naturaleza de esta figura contractual exige la determinación de la cosa, aunque sea de manera genérica, de modo que sea posible identificarla o individualizarla al momento de la entrega.

Ahora bien, el derecho admite la posibilidad de que las cosas futuras sean objeto de compraventa. Por ejemplo, se puede celebrar un contrato respecto de bienes muebles que serán fabricados posteriormente, o de bienes inmuebles que se construirán en el futuro. Sin embargo, la legislación y la doctrina establecen una excepción expresa: no es posible vender sucesiones de personas vivas, dado que este acto atentaría contra el orden público y la naturaleza misma de los derechos sucesorios, los cuales solo pueden ser transmitidos a partir de la muerte del causante.

2.1.2 Carácter unilateral de la convención, relacionando la promesa de vender

La promesa de venta es una convención unilateral. Si quien la obtiene consiente en comprar, hay una venta perfecta y total que produce efectos inmediatos. Se considera una venta mal redactada porque las partes dicen ‘Promete vender... prometo comprar...’ en lugar de ‘Vendo... compro...’. Por eso, la promesa unilateral se ve como un contrato común. Sin embargo, lo establecido en el código civil no se sostiene plenamente ya que por medio del artículo 1732 se dispone que la compraventa es un contrato mediante el cual una de las partes está obligada a dar una cosa y la otra parte a pagarla en dinero, por lo que, para que exista realmente una venta, deben reunirse los elementos del contrato que son: consentimiento, objeto y previo. Por otro lado, la promesa de compra venta regulada por el artículo 1570 determina que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que existan las circunstancias determinadas en el mismo artículo, es decir, por medio de la promesa de compraventa no se constituye de por sí una venta perfecta, sino una obligación de hacer, que conduce a celebrar posteriormente el contrato principal.

La promesa de venta es una convención unilateral. No hay venta, ya que no hay comprador. Hay una única obligación del propietario que promete vender.

Esta promesa no es una oferta que se pueda retirar a voluntad. Es una obligación definitiva al ser aceptada por la otra parte. Es un contrato especial con efectos y nombres propios, como “Promesa de compraventa”. No se considera una venta; solo se perfecciona al aceptar el comprador si le conviene. Claro está que este ámbito doctrinal hoy en día queda perfeccionado la aceptación de la promesa en la misma escritura pública.

Dentro de la práctica, se considerada la promesa de venta con una variedad de nombres. Se designa con un término diferente “*Opción*”, el derecho para el acreedor de declarar, en cierto plazo, su voluntad de realizar la promesa.

Según el Artículo 1740, menciona que, “*la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio(...)*” (Congreso Nacional, CC, 2005), así también, el artículo 1732 define que la compraventa es un contrato mediante el cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra parte está en la obligación de pagarla

en dinero, es decir, partiendo de estos preceptos, se puede entender que tan pronto como el comprador presta su consentimiento y manifiesta su voluntad de adquirir dicho bien, y el vendedor manifiesta su voluntad plena de vender, la venta como tal queda perfeccionada, de esta forma, el consentimiento conjunto de vendedor y comprador basta para que se de nacimiento al contrato y se generen obligaciones recíprocas.

Si el promitente se niega a entregar la cosa será necesario, como en tiempo de Pothier, recurrir a la justicia ordinaria y obtener una sentencia; pero los tribunales no necesitan comprobar la existencia de la promesa de venta y del consentimiento del comprador, y se ordenara que le ponga en posesión de los bienes de que se trate.

2.1.3 Personas que pueden vender o comprar

El Código de Napoleón, en su artículo 1594, establece de manera expresa quiénes son las personas que no pueden vender, señalando entre ellas a los menores de edad y a los sujetos a interdicción. Estas categorías corresponden a individuos que, por carecer de la capacidad de ejercicio plena, no se encuentran habilitados para celebrar válidamente actos de enajenación de bienes, salvo que cuenten con la representación o autorización de quienes la ley señala como garantes de su capacidad limitada.

En este sentido, los menores de edad no pueden realizar ventas por sí mismos, ya que carecen de discernimiento suficiente para obligarse en negocios de esta naturaleza. Solo mediante la representación de sus padres, tutores o curadores, según el caso, pueden llevar a cabo actos válidos de disposición de bienes. Lo mismo ocurre con los interdictos, es decir, aquellas personas que, por causa de demencia, prodigalidad u otra incapacidad legalmente reconocida, son privadas por decisión judicial de la administración de sus bienes.

La finalidad de esta limitación legal no es otra que proteger el patrimonio y la integridad jurídica de quienes no están en condiciones de comprender plenamente las consecuencias de sus actos, evitando así abusos o fraudes en su contra. De este modo, la norma se enmarca dentro de los principios de protección de las personas vulnerables, preservando tanto su esfera personal como patrimonial.

Por el contrario, se entiende que son capaces de vender todas aquellas personas que gozan de plena capacidad de ejercicio, es decir, quienes hayan alcanzado la edad legal y no están sometidos a interdicción o restricción legal alguna. Estos individuos tienen la facultad de disponer libremente de sus bienes, siempre que tales actos no vulneren disposiciones de orden público ni derechos de terceros.

En la actualidad el Código Civil determina un ámbito de prohibiciones conceptualizado en el siguiente orden:

2.1.4 Prohibiciones de Comprar

La ley ha hecho de estas prohibiciones dos grupos de las personas o grupos las cuales no pueden comprar

1. Las personas encargadas de vender un determinado bien por cuenta de tercero. Les está prohibido comprarlo.

2. Algunas personas responsables de la administración de justicia, no pueden adquirir derechos litigiosos en su jurisdicción.

3. Los esposos; la venta está prohibida entre esposos debido a prohibiciones legales que buscan proteger la estabilidad familiar y evitar la simulación de contratos para perjudicar a terceros o al propio cónyuge, sin embargo, esta prohibición varía según cada país y el régimen económico adoptado. Dentro de la legislación de España, se pueden celebrar este tipo de contratos, mientras que, en otros lugares, si existe un régimen de separación de bienes

Fácilmente se justificaba en el antiguo Derecho, la prohibición de la venta entre esposos, porque las donaciones entre ellos estaban prohibidas; hubiera sido muy fácil para los esposos, hacerse donaciones por medio de ventas simuladas: La prohibición de la venta era, pues, la consecuencia y garantía de la prohibición de las donaciones.

2.1.5 Prohibiciones de vender

1. La mujer casada bajo el régimen de dote, que no puede vender sus bienes dotales declarados inalienables. Esta prohibición sólo puede estudiarse a propósito del contrato de matrimonio.

2. Las personas sujetas a una sustitución cuando la sustitución es permitida. Esta hipótesis queda comprendida en el estudio de las donaciones y testamentos.

3. Las personas que no son propietarios de la cosa vendida. Existe, entonces la venta de cosa ajena. Esta disposición, a causa de su importancia, será tratada en el siguiente punto.

Debido que en estos tres casos la prohibición no se refiere únicamente a la venta, sino a todo modo de enajenación; en la hipótesis entrarían también en la categoría de las cosas que no pueden ser vendidas, como en la de las personas que no pueden vender. (Marcel Planiol, Georges Ripert, 1993)

2.1.6 Venta de la cosa ajena

En el antiguo Derecho Frances, al igual que en el romano, el vendedor podía vender algo sin ser su propietario. La falta de propiedad del vendedor solo permitía al comprador ser perturbado por el verdadero propietario, quien podía reclamar al vendedor, pero la venta continuaba y era válida entre ellos. La venta de un bien por un no propietario es nula, conocida como “venta de cosa ajena”.

Según el Código Civil, el comprador puede demandar al vendedor tan pronto como note la circunstancia, antes de sufrir cualquier perturbación.

Dentro del Derecho moderno y el antiguo, se debe al cambio realizado en la concepción de la venta, en su naturaleza y fin. La venta romana era un simple contrato, productivo de obligaciones, y absolutamente extraño a la transmisión de la propiedad. Podía, pues, venderse una cosa ajena, puesto que "vender" significaba simplemente "contraer la obligación de entregar la cosa al comprador"

Los antiguos autores habían mantenido esta concepción teórica de la venta, aunque prácticamente se había les gado al abandono de la tradición, y la transmisión de propiedad por contrato. Según el Código Civil, vender implica enajenar, permitiendo al comprador adquirir la propiedad. No se puede vender lo que no se posee, además de que, la venta de cosa ajena es nula en el Derecho francés como lo era en el romano.

2.2 Daños y perjuicios

Por medio del artículo 1599 del Código de Napoleón dispone que, cuando se celebra una venta sobre una **cosa que no es de propiedad del vendedor, al comprador**, se tiene derecho a solicitar la **indemnización de los daños y perjuicios**,

siempre que hubiese actuado en la creencia de que la cosa pertenecía legítimamente a quien se la transmitía. Este precepto parte de la regla de que **nadie puede transferir más derechos de los que posee** (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*), lo cual implica que la venta de cosa ajena, en principio, carece de efectos traslativos de dominio.

Para comprender las consecuencias jurídicas, es necesario distinguir dos hipótesis:

- **Comprador de mala fe**

Cuando el comprador **conocía** que la cosa no pertenecía al vendedor, no puede invocar protección legal alguna. La nulidad de la venta se produce sin mayores consecuencias para él.

- Si la cosa no ha sido entregada, queda exonerado de pagar el precio.
- Si ya se efectuó la entrega y el comprador pagó el precio, este puede reclamar únicamente la restitución de lo pagado por ser indebido, pero no tiene derecho a una indemnización adicional.

En este caso, la ley sanciona la falta de buena fe, pues el comprador asumió voluntariamente el riesgo de contratar sobre una cosa ajena.

- **Comprador de buena fe**

Cuando el comprador **ignoraba** que la cosa no pertenecía al vendedor, la ley le reconoce mayores garantías. Además de recuperar lo que haya pagado, tiene derecho a exigir una **indemnización por daños y perjuicios**, calculada conforme a las reglas generales de responsabilidad civil.

- Si el vendedor creyó de buena fe ser propietario, su responsabilidad se configura por **culpa**, al no haber verificado adecuadamente la legitimidad de su derecho.
- Si, en cambio, el vendedor sabía que no era dueño, su conducta constituye un **acto doloso** o incluso un **delito civil**, denominado *estelionato*, pues deliberadamente ha vendido una cosa ajena como propia.

De esta manera, la norma pone de relieve que **la indemnización no depende de que la venta se haya hecho de mala fe**, sino del perjuicio ocasionado al comprador que obró confiado. La sanción busca equilibrar la relación contractual y, al mismo tiempo, desincentivar las ventas fraudulentas o negligentes, garantizando la seguridad jurídica en el tráfico de bienes.

2.3 Obligaciones del vendedor

Puede formularse como sigue la lista de las obligaciones del vendedor. Este debe:

1. Conservar la cosa hasta la época convenida para la entrega;

El vendedor debe cuidar el bien hasta que se produzca la entrega, como si todavía fuera suyo. Esto significa mantenerlo en buen estado, sin dañarlo ni deteriorarlo, pues sigue siendo responsable de su conservación hasta que pase al comprador.

2. Hacer la entrega y hacerla completa;

No basta con entregar “algo” del bien, sino que debe cumplirse con todo lo pactado: la totalidad del bien y sus accesorios (ejemplo: vender una casa implica entregar también llaves, planos, documentos). La entrega debe ser real, no simbólica ni parcial, salvo acuerdo en contrario.

3. Transferir la propiedad de la cosa al comprador:

El vendedor no solo entrega físicamente el bien, sino que debe transmitir la propiedad legal, lo que en muchos casos exige un acto jurídico adicional (ejemplo: en inmuebles, la inscripción en el registro de la propiedad). Así, el comprador no solo posee, sino que se convierte en dueño legítimo.

4. Responder de los defectos ocultos de la cosa (garantía de los vicios);

Si la cosa tiene **defectos ocultos** (no visibles a simple vista ni conocidos por el comprador) que la hagan inútil o disminuyan su valor, el vendedor debe responder. El comprador puede pedir rebaja del precio o incluso la resolución del contrato, además de daños y perjuicios en ciertos casos.

5. Abstenerse de perturbar al comprador en su posesión (garantía por los hechos)

El vendedor no puede luego reclamar el bien, ni realizar actos que afecten la posesión pacífica del comprador. Por ejemplo, no puede alquilarlo a otra persona ni venderlo dos veces. Se trata de garantizar que el comprador disfrute de lo adquirido sin molestias provenientes del mismo vendedor.

6. Protegerlo contra las perturbaciones y evicciones provenientes de un tercero, y si no lo logra, indemnizarlo (garantía de evicción).

Si un tercero reclama y logra quitarle al comprador el bien (por tener mejor derecho, como ser el verdadero dueño), el vendedor debe defenderlo judicialmente. Si no lo consigue, tiene la obligación de **indemnizar** al comprador por la pérdida sufrida, devolviendo el precio y los daños ocasionados.

2.4 Compra

1.1. 2.4.1 Obligaciones del Comprador

El comprador tiene tres obligaciones diferentes, recibir la cosa, pagar su precio y soportar los gastos de la venta, Nada hay que decir sobre esta última, que ordinariamente se reglamenta en el contrato. (Marcel Planiol, Georges Ripert, 1993, pág. 237)

1. Obligación de recibir la cosa

El vendedor tiene derecho a liberarse de la custodia de las cosas que se encuentra, en el caso del inmueble, el comprador debe tomar posesión de él, y si se trata de un objeto mueble, deberá recibirlo y retirarlo. Usualmente, el contrato establece el momento de la entrega, pero en su ausencia, las costumbres locales pueden determinar este acto, si no existe un acuerdo ni costumbre sobre aquello, la entrega deberá ser hecha de inmediato, considerando el tiempo necesario para que el comprador pueda retirar el bien.

Ahora bien, si el comprador resulta ser negligente o se niega a recibir la cosa, el vendedor puede recurrir a la ley, ya que por medio del Código Civil se determina que el depósito judicial del bien, por otro lado, también existe la facultad de que su

aceptación de la cosa sea autorizada por resolución judicial, de tal forma que se concreta la venta.

2.5 Antecedentes históricos de la promesa de compraventa

La compraventa es más antigua que el derecho romano, con orígenes en Egipto hace más de 1,500 años A.C. Según la Biblia y la historia, en Babilonia hace 900 a.C. Estas sociedades son anteriores a Roma, que surgió en 753 a.C. como un pueblo rústico bajo el control de los Etruscos, de quienes adquirieron conocimientos y cultura. Surge la ley de las XII tablas, donde la tabla VI establece que quien se obliga a pagar debe abonar el doble en caso de incumplimiento.

Con el tiempo, el derecho antiguo se transformó bajo las instituciones de Justiniano, enfatizando el carácter consensual de la venta. Ortolan menciona que, en las instituciones de Justiniano, las obligaciones surgen por consentimiento en contratos de venta, sociedad, mandato y alquiler. Las obligaciones se basan solo en el consentimiento. El consentimiento exclusivo no es obligatorio ni esencial para el acuerdo sin un escrito, la presencia de las partes o la reducción del precio. (Sisa, 2015, págs. 24-25)

Su origen se remonta al Derecho Romano. Miguel Ferrer señala que en el Derecho Romano no había convenios efectivos para obligar a futuras contrataciones, solo existían pactos como el *pactum* de contrahendo y el *pactum praeparatorium*, que carecían de efectos civiles. Existían otros pactos que prometían contratos como la venta y el mutuo, pero no tenían efectos civiles y se respaldaban con la misma acción del contrato. (Sisa, 2015)

El autor reconoce que, en el Derecho Romano, no existía ningún tipo de contrato como tal por los que se pueda dar una promesa de compra venta, esos contratos tenían como finalidad el aceptar la obligación de aceptar la promesa de un contrato a futuro, eran sólo meros pactos simples, también tomando en consideración que en el derecho Romano solo tenían cuatro tipos de contrato, de los cuales son locación, compraventa, sociedad y mandato.

El Derecho Romano vio la evolución de esta figura, comenzando con preguntas y respuestas que formaron la primera fase de solemnidad, dando lugar a un contrato de promesa de venta verbal y estricto.

El Código de Napoleón en el derecho positivo occidental introduce la promesa de compraventa, equivalente a la venta, que requiere el consentimiento mutuo sobre la cosa y el precio. Su decreto generó intensas discusiones en la doctrina y jurisprudencia, desanimando a muchos respecto al Código clásico del contrato.

La promesa de compra-venta en el derecho español, influenciada por el Derecho Romano, se formalizó en la ley 1805, donde se reconoció como un contrato consensual sin solemnidad y con libertad contractual.

La legislación ecuatoriana se originó en la época colonial española, incluyendo normas del Código Civil español que persistieron hasta la independencia. El Código Civil, elaborado por Andrés Bello en Chile, ha regido la normativa civil ecuatoriana y ha tenido varias modificaciones, aunque el aspecto del contrato se ha mantenido intacto.

El aspecto final que debemos resaltar y mencionar con relación al contrato de compraventa dentro de la historia del Ecuador, es que el impulso normativo adaptado desde el código emitido por el jurista Andrés Bello se contrapone con las órdenes dentro del Código Francés, existiendo dos posturas claras de esos dos modelos. (Quishpe, 2018)

El código realizado por Andrés Bello se halla en vigencia en nuestro país Ecuador con modificaciones y reformas como lo son las incorporaciones de leyes dedicadas a que se adecuen a la realidad del país.

2.6 Definiciones del contrato de promesa

Guillermo Cabanellas en su obra, Diccionario Jurídico Elemental nos dice lo siguiente:

Promesa

Compromiso unilateral para realizar una acción futura. "Compromiso de cumplir una obligación" (*Capitant*). "Propuesta que una persona hace a otra para ofrecerle algo." (*Escriche*). Contrato unilateral que otorga a otro lo solicitado, creando la obligación de cumplirlo. En la antigua lotería, monto en los pagarés como premio por la suma apostada. Voto a Dios, la Virgen o los santos de realizar una obra piadosa o un sacrificio. Compromiso solemne que involucra el honor, no la fe, para cumplir un deber o cargo. Señal de un bien. Persona en quien se confía por sus cualidades o logros iniciales. (Caballenas, 1993)

El autor nos dice que la promesa es una declaración unilateral de voluntad que proyecta obligaciones hacia el futuro, como lo pueden ser de dar o hacer. Para *Capitant* constituye un "compromiso de obligarse a cumplir un acto", por un lado, *Escriche* le define como una "oferta preconcebida que una persona hace a otra o hacerle alguna cosa". Desde la Angulo jurídico, adquiere la connotación de un contrato unilateral, en el cual el promitente asume el deber de satisfacer lo solicitado por el beneficiario. Sin embargo, el vocablo "promesa" tiene otros significados en distintos ámbitos, como lo es el canónico donde con los votos religiosos, en lo social, también en un compromiso solemne estructurado en el honor. Haciendo referencia a bienes futuros de personas a quienes depositamos nuestra confianza. (Caballenas, 1993)

La real academia española nos establece lo respectivo: contrato mediante el cual cada una de las partes prometen una compraventa a través de un contrato. (Real Academia Española, 2021)

El código civil ecuatoriano no define expresamente en un título acerca del contrato de promesa de compraventa esto está expresamente dispuesto desde el artículo 1570 en el Título XII DEL EFECTO DE LAS OBLIGACIONES, además de que resulta necesario el recurrir a la doctrina para obtener una breve definición.

Quishpe (2018) en su investigación cita al autor Alfredo Barros Errazuir quien define la promesa como un acuerdo escrito en el que las partes se comprometen a celebrar un contrato válido en un plazo o bajo una condición específica, detallando todos los aspectos del mismo, a excepción de la entrega del objeto o requisitos legales. (Quishpe, 2018, pág. 40)

El autor nos da una definición sencilla pero clara de lo que versa el contrato de compraventa, en este nos habla que obliga a los intervinientes a celebrar un contrato a futuro en un tiempo y plazo fijado por ambos contrayentes, donde tienen determinado puntos o requisitos para que el contrato sea realizado de tal manera que solo falta la tradición de las cosas y la solemnidad de las leyes.

Por otro lado, Ramon Meza Barros define la promesa de compraventa como un contrato con estructura propia. Transforma la promesa en una oferta o propuesta. Establece un acuerdo voluntario, incluso si solo una parte está obligada a cumplir el contrato. (Meza, 1955)

El autor nos dice que la promesa de compraventa tiene una función o estructura única, que está refuerza a la promesa y que lo hace tener más formalidad de una simple propuesta. Les da un acuerdo a las voluntades donde una se obliga a celebrar el contrato es decir el vendedor o comprador.

El autor Ramón Sánchez realiza la siguiente definición del contrato de promesa de compraventa, mediante lo cual expone que, La intención de hacer un contrato futuro no obliga a las partes a menos que se establezca la fecha y las cláusulas principales, y que las circunstancias no hayan cambiado, haciendo imposible el acuerdo. Es esencial cumplir dichas promesas dentro de un año, o el derecho prescribirá. (Sánchez , 2011)

El autor nos dice que el contrato de compraventa no obliga como tal si no que fija una fecha determinada para realizar el contrato, y como tal el contrato en necesario realizar el contrato a más tardar de un año porque si no este prescribe.

En el código civil mexicano, en el artículo Art.-2443 sobre la promesa manifiesta que, se puede comprometerse a realizar un contrato futuro, pero debe seguir las pautas del Art.-2246 sobre los detalles del contrato, el tiempo para llevarlo a cabo y la formalidad del contrato de promesa. (Pozo, 2013, págs. 34-38)

2.7 Tipos de promesa

2.7.1 Promesa de compra

La promesa de compra constituye un contrato preparatorio en el que la obligación principal recae sobre el promitente comprador, quien se compromete a

pagar el precio convenido y a formalizar la adquisición de los bienes objeto del acuerdo. Este tipo de contrato, por lo general, se enmarca dentro de la promesa bilateral de compraventa, en la que ambas partes asumen compromisos recíprocos: el promitente comprador se obliga a adquirir el bien bajo las condiciones pactadas, mientras que el promitente vendedor se compromete a transferirlo en el contrato definitivo.

No obstante, la doctrina también reconoce la existencia de la promesa unilateral de compra, en la cual únicamente el promitente comprador asume la obligación de celebrar la compraventa, quedando a criterio del vendedor aceptar o no dicha oferta en el momento de concretar el contrato definitivo. Esta modalidad responde a las necesidades prácticas de los contratantes y a la flexibilidad que ofrece la autonomía de la voluntad en materia contractual.

La finalidad esencial de la promesa de compra radica en asegurar la celebración futura del contrato definitivo y otorgar seguridad jurídica respecto de las condiciones previamente negociadas, tales como el precio, el plazo, la forma de pago, las características del bien objeto del contrato, y demás cláusulas que las partes consideren pertinentes. De esta manera, se garantiza que, llegado el momento de la celebración del contrato principal, las obligaciones se ejecuten bajo parámetros claros y previamente acordados.

2.7.2 Promesa de venta

La promesa de venta constituye un contrato preparatorio mediante el cual una de las partes, o ambas, asumen la obligación de celebrar en un futuro determinado un contrato definitivo de compraventa, ya sea dentro de un plazo señalado o sujeto al acaecimiento de una condición previamente estipulada. Este tipo de convención responde a la necesidad de otorgar certeza y seguridad jurídica a las negociaciones preliminares, garantizando que el acuerdo proyectado llegue a perfeccionarse bajo los términos acordados.

En este sentido, el contrato de compraventa puede ser concebido como una promesa sinalagmática. Ello se debe a que, desde su esencia, se fundamenta en obligaciones recíprocas y correlativas: por un lado, la del vendedor de transferir la propiedad de la cosa objeto del contrato; y, por otro, la del comprador de pagar un

precio cierto y determinado. Dicho contrato se perfecciona en el momento en que confluyen las voluntades de las partes, voluntad que recae, respectivamente, sobre la cosa objeto de la venta y sobre el precio.

El encuentro de voluntades, manifiesta que en la promesa de vender y en la promesa de comprar, da origen a un vínculo jurídico que, aunque preparatorio, posee fuerza obligatoria. Así, la promesa de compraventa opera como una garantía de cumplimiento, pues brinda confianza y seguridad a los contratantes en la medida en que asegura que las negociaciones no quedarán en meras tratativas, sino que desembocarán en la celebración del contrato definitivo.

Esta garantía se ve reforzada con la posibilidad de introducir pactos accesorios, tales como las arras y la cláusula penal. Las arras cumplen una doble función: por un lado, sirven como prueba de la existencia del acuerdo; y, por otro, constituyen un anticipo que puede tener carácter confirmatorio o penitencial, lo que implica que su pérdida o devolución duplicada actúa como sanción frente al incumplimiento. De igual manera, la cláusula penal establece una sanción económica adicional que incrementa los costos del incumplimiento, configurándose como un mecanismo disuasorio y de presión psicológica para las partes, que tienden a cumplir lo prometido ante la previsión de consecuencias previamente estipuladas.

De esta forma, el contrato de promesa de venta no debe entenderse como un simple acuerdo de voluntades preliminar, sino como un instrumento jurídico con plenos efectos obligacionales, que contribuye a garantizar la seriedad de las negociaciones, fomenta la estabilidad de las relaciones contractuales y fortalece la confianza entre las partes. Su carácter preparatorio no disminuye su relevancia jurídica, puesto que su incumplimiento genera responsabilidad contractual y puede dar lugar a la exigencia judicial del otorgamiento del contrato prometido o a la reparación de los daños y perjuicios causados. (Caceres, 2021)

2.7.3 Promesa de compraventa

La promesa de compraventa se concibe como un acuerdo preliminar entre partes contratantes, quienes pueden estar integradas por una o más personas, ya sea en calidad de personas naturales o jurídicas. Este contrato preparatorio tiene como finalidad generar la obligación de perfeccionar, en un momento posterior, el contrato

definitivo de compraventa, garantizando así de esta forma la seguridad jurídica respecto de la futura transferencia de un bien.

En virtud de esta figura, las partes intervinientes reciben la denominación de promitentes, lo que permite diferenciarlas claramente en el momento de la celebración del contrato definitivo. De esta manera, se identifica como promitente comprador a la persona que se obliga a adquirir el bien objeto de la futura compraventa, y como promitente vendedor a quien se obliga a transferirlo. Una vez perfeccionada la compraventa, dichas denominaciones se transforman en comprador y vendedor, respectivamente.

Es pertinente destacar que, en tiempos pasados, la expresión promitente no se encontraba incorporada en el Diccionario de la Real Academia Española (RAE), lo que generaba controversia entre los tratadistas de derecho civil. Algunos autores optaban por emplear la denominación de promitente para designar indistintamente a la parte obligada, mientras que otros consideraban insuficiente o impreciso dicho término. No obstante, con el paso del tiempo, la noción se consolidó y adquirió plena aceptación en la doctrina y en la práctica jurídica, siendo hoy un concepto ampliamente reconocido en diversas legislaciones, como la ecuatoriana, la colombiana, la chilena y la argentina.

Así mismo, la promesa de compraventa cumple un papel fundamental dentro del tráfico jurídico y económico, pues permite a las partes generar un compromiso vinculante previo a la celebración del contrato principal. Esto resulta especialmente relevante en operaciones inmobiliarias, donde el lapso entre las negociaciones preliminares y la firma del contrato definitivo puede prolongarse debido a trámites registrales, financieros o administrativos. En este contexto, la promesa otorga certeza y confianza a las partes, garantizando que el contrato futuro se celebrará bajo las condiciones pactadas.

En definitiva, la promesa de compraventa no solo constituye un contrato preparatorio de gran relevancia práctica, sino también una manifestación de la autonomía de la voluntad de las partes, cuyo reconocimiento y regulación normativa han permitido fortalecer la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales. (Pozo, 2013, pág. 58)

2.8 Características de contrato de promesa de compraventa

La promesa de compraventa es un contrato verdadero, por lo cual se posee un conjunto de características determinado que en razón del autor Hildebrando Leal Pérez (1989) señala que, este contrato está caracterizado por ser bilateral, nominado, solemne y es principal.

Según el autor, este contrato contiene por lo menos cuatro características, la primera es que se habla de un contrato bilateral, mismo que ya tratamos, este es el cual dos partes adquieren obligaciones mutuas, y en esta situación ambas partes se comprometen a celebrar a lo posterior un contrato de compraventa por igual, habiendo una obligación por cada una de las partes, de modo que se configura el carácter bilateral de dicho contrato.

La segunda característica, es un contrato nominado por lo cual este debe estar explícitamente en la normativa civil de los países, incluido Ecuador. Es un contrato típico, ya que tiene su propia regulación y no necesita ser complementado por otros contratos, aunque puede haber requisitos para otros tipos, especialmente relacionados con bienes inmuebles, sin que esto afecte su naturaleza.

El contrato principal es independiente y cumple su función jurídica económica por sí mismo, según Manuel Bejarano. No necesita otro contrato para existir. (Bejarano, 2011)

El Código Civil señala que, el contrato de promesa de compraventa es autónomo y no depende de otro para existir, permitiendo a ambas partes concretarlo sin necesidad de un contrato previo, según el Código Civil a través de su artículo 1458 menciona que, el contrato es principal si subsiste por sí mismo y accesorio si depende de una obligación principal. (Congreso Nacional, CC, 2005)

No se debe considerar que el contrato de promesa de compraventa es un contrato accesorio del contrato de compraventa, como ya lo dijimos es uno independiente.

La última característica es que se trata de un contrato solemne, por lo que debe tener cierta norma dispuestos en la ley para que se comprenda su existencia

Así el Código Civil ecuatoriano dispone en su Art. 1570 que, la promesa de celebrar un contrato no crea obligaciones, salvo que se den las siguientes circunstancias: 1. La promesa debe ser por escrito y, si es un contrato que requiere formalidad, en escritura pública según este Código. 2. Que el contrato no sea inválido según la ley. 3. La promesa debe incluir un plazo o condición para el contrato. 4. Que el contrato esté tan especificado que solo falten la entrega del objeto o las formalidades legales. Se aplicará lo del artículo anterior bajo estas circunstancias. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

Por lo establecido en el artículo 1570 de nuestro código civil, se entiende que este contrato necesita de la realización de un conjunto de solemnidades, pues sin estas no se produciría ninguna obligación jurídica según lo establece la misma norma.

Capítulo III

3.1 Inscripción de la promesa de compraventa

3.1.1 Importancia de la inscripción en el registro de la propiedad

Gracias a la inscripción registral, se adquiere el reconocimiento oficial de la propiedad, lo que permite ejercer plenamente el derecho de disposición, ya sea mediante la venta. Así mismo, cualquier persona interesada en adquirir un inmueble o constituir sobre él algún derecho puede acceder a información veraz y completa, garantizando así la transparencia y la seguridad jurídica en las transacciones. Además, la inscripción brinda una protección efectiva frente a posibles actos fraudulentos o intentos de despojo del derecho inscrito. (Lozano O. , 2010)

Es pertinente mencionar que, por medio del Código Civil se regula la tradición de bienes raíces y los otros derechos reales ofrecen un marco claro y sobre todo específico sobre los requisitos y formalidades para que se dé la transferencia de una propiedad y los derechos relacionados a esta. Según no determinado en el artículo 702 del mismo código en mención, la tradición de los bienes inmuebles se efectúa mediante la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, lo cual implica que, a pesar de que las partes involucradas en dicha transacción hayan acordado el contrato de compraventa o de otro derecho real, la propiedad solo se

transfiere legalmente una vez que se registre el título correspondiente en el registro oficial. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

Por otro lado, el artículo 703 expande esta normativa al especificar que el registro de cualquier derecho real debe hacerse en el cantón que corresponda el inmueble o, en caso de que se refiera a varios cantones, en cada uno de estos, por medio de este principio se garantiza la seguridad jurídica y la correcta identificación del inmueble en los registros públicos. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

Así mismo, el artículo 705 señala la posibilidad de que la tradición de derechos pueda efectuarse por medio de una sentencia judicial, como en aquellos casos en los cuales se adquiere un derecho por prescripción. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

Por su parte, por medio del artículo 712 se llega a establecer que, la posesión de un derecho no será efectiva hasta que se cumpla con su inscripción en el registro correspondiente, lo cual por medio de esto se refuerza la importancia de este trámite como requisito pleno y previo para que los derechos sobre los bienes inmuebles o los derechos reales sean plenamente reconocidos por el sistema jurídico. Este principio es aplicable tanto para la compraventa como a otros actos que implique la transferencia de derechos sobre bienes raíces. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

Por el contrario, la omisión de la inscripción conlleva graves consecuencias jurídicas y prácticas. Al no inscribir el derecho, se mantiene en el Registro la titularidad de quien ya no es propietario, lo que genera el riesgo de que este enajene el bien a un tercero de buena fe que inscriba su adquisición con anterioridad, ocasionando la pérdida del inmueble para el verdadero dueño. De igual modo, los acreedores del titular registral podrían embargar el bien, obligando al propietario real a iniciar costosos y prolongados procesos judiciales para recuperar su derecho. En conclusión, la inscripción registral constituye una medida preventiva esencial para la seguridad y estabilidad jurídica de la propiedad. (Alcaldía Municipal de Quito, 2020)

Dentro de la doctrina registral, la inscripción se entiende como el **asiento o anotación efectuada en los libros del Registro**, mediante la cual se transcribe el contenido de los títulos presentados ante las oficinas registrales. Su finalidad es

conferir **estabilidad y permanencia jurídica** a dichos actos, garantizando que la persona a cuyo favor se practica la inscripción **goce de la protección legal de su derecho** frente a posibles afectaciones o reclamaciones de terceros.

Según Raimundo Salvat menciona que, en Derecho, la inscripción es el registro formal de títulos en libros oficiales para otorgar permanencia y protección legal al derecho del inscrito. (Vivar, 2017)

La inscripción registral resulta de un acto previo llamado “calificación registral”, la cual, es un análisis del registrador sobre el título presentado, ya sea un documento notarial o privado con firma legalizada, conforme a la normativa vigente, con el propósito de:

- a) **verificar la compatibilidad del derecho real objeto de inscripción** con los antecedentes que constan en la partida registral o en otros asientos del Registro;
- b) **comprobar la licitud del acto jurídico** conforme al ordenamiento legal aplicable;
- c) **determinar la competencia y capacidad del funcionario** que autoriza o interviene en el instrumento presentado.

Es por esto que, toda promesa de compra o venta ya sea de cualquier inmueble, debería ser inscrita dentro del registro de la propiedad de cada ciudad, o cantón donde se haya realizado dicha promesa, ya que garantizaría que una persona ya sea persona natural o jurídica sea la persona legítima de dicho bien inmueble. (Vivar, 2017)

Esto permite, que no exista fraudes, como es la venta de un mismo bien inmueble a una o varias personas, en donde el propietario podría hipotecar la casa, terreno o departamento, si así lo requiera en determinado momento, por lo que garantizaría la inversión económica realizada porque cuenta con la debida seguridad jurídica (Vivar, 2017)

3.1.2 Procedimiento de Inscripción dentro del Registro de la Propiedad

El procedimiento de inscripción descrito constituye un mecanismo administrativo esencial para la tradición de bienes inmuebles y la constitución de derechos reales, cuya actuación se encuentra delimitada por la competencia

establecida en la Ley de Registro en particular, conforme a lo dispuesto en el Art. 1, literal a), y a los requisitos señalados en el Art. 25, tal como se ha indicado. Desde una perspectiva dogmática, dicho procedimiento no es meramente formal: es el instrumento mediante el cual el ordenamiento jurídico vincula la eficacia externa de los actos privados y jurisdiccionales con la publicidad y la seguridad frente a terceros. (Dirección Nacional de Registros Públicos, s.f.)

En cuanto a su naturaleza y alcance, el procedimiento integra tres momentos básicos y encadenados:

- 1) la **presentación** del título o documento que contiene el acto o contrato;
- 2) la **calificación registral**, entendida como el examen técnico-jurídico que realiza el registrador sobre la legitimidad, capacidad, competencia y correspondencia del título con los antecedentes registrales; y
- 3) la **inscripción** propiamente dicha, que opera como asiento de publicidad y genera los efectos frente a terceros. Esta secuencia garantiza que la inscripción sea el resultado de un control previo que protege la fe pública registral y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Así mismo, admite inscripciones promovidas por órganos jurisdiccionales o entes administrativos (municipios, servicios fiscales, contralorías, superintendencias, procuradurías, etc.), lo que obliga al registrador a compatibilizar la actuación administrativa con la efectividad de resoluciones emanadas de autoridades competentes. (Dirección Nacional de Registros Públicos, s.f.)

Desde un punto de vista técnico-jurídico, la calificación registral cumple una función doble: preventiva y selectiva. Preventiva, porque busca evitar la inscripción de actos viciados que puedan generar perjuicios a terceros; selectiva, porque determina la conformidad del título con los antecedentes registrales y la legislación aplicable, incluyendo la comprobación de requisitos formales y de fondo (capacidad, competencia, lícito del acto). En este sentido, la calificación no equivale a una jurisdicción material, pero sí exige un estándar de examen que justifique la decisión de admitir o denegar la inscripción.

Los riesgos derivados de un procedimiento defectuoso o de la omisión de inscripción son notables: afectación de la publicidad registral, inseguridad en el tráfico inmobiliario, riesgo de inscripciones contradictorias y la posible exposición de los titulares reales a embargos o transmisiones realizadas por titulares aparentes. Por ello, la eficacia del procedimiento depende tanto de la correcta interpretación normativa como de garantías procedimentales (motivación de las resoluciones, plazos, recursos) y de la idoneidad técnica del personal registral. (Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, 2020)

3.1.3 Efectos de la no inscripción de una promesa de compraventa

Los efectos negativos derivados de la falta de inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad son múltiples y afectan de manera directa la seguridad jurídica y la protección de las partes contratantes, especialmente la del promitente comprador. Si bien la promesa de compraventa constituye un contrato válido y vinculante entre las partes, su no inscripción impide que produzca efectos frente a terceros, lo que limita su eficacia a la esfera puramente obligacional. En consecuencia, el comprador no adquiere un derecho real ni goza de la protección que brinda la publicidad registral, quedando su posición jurídica en un estado de vulnerabilidad frente a posibles actos de disposición o gravamen que el promitente vendedor realice sobre el mismo bien a favor de terceros de buena fe. (Alcaldía Municipal de Quito, 2020)

La ausencia de inscripción también genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, pues el bien continúa apareciendo en el Registro como propiedad del promitente vendedor, lo cual puede inducir a error a quienes consulten la información registral. Esta situación podría dar lugar a que el inmueble sea vendido nuevamente o incluso embargado por acreedores del titular registral, obligando al promitente comprador a recurrir a largos y costosos procesos judiciales para hacer valer sus derechos. (Quito Informa, 2024)

Así mismo, la falta de inscripción impide que la promesa de compraventa adquiera fuerza oponible a terceros, privando al comprador de la posibilidad de proteger su expectativa de adquisición frente a actos posteriores. Esto resulta especialmente perjudicial cuando el promitente vendedor incumple su obligación de

otorgar la escritura pública definitiva, ya que el comprador no contará con un respaldo registral que acredite la existencia del acuerdo ni su prioridad temporal frente a otros contratos posteriores.

En términos generales, la no inscripción de la promesa de compraventa debilita la seguridad y estabilidad de las relaciones contractuales, limita la posibilidad de ejercer derechos derivados del contrato y expone al comprador al riesgo de perder la oportunidad de adquirir el dominio del bien prometido. Por tanto, la inscripción registral de la promesa de compraventa no solo tiene un efecto declarativo, sino que constituye una herramienta fundamental para garantizar la transparencia, la protección de las partes y la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. (Quito Informa, 2024)

3.2 CONSECUENCIAS JURÍDICAS PARA EL COMPRADOR

3.2.1 Vulnerabilidad jurídica de la no inscripción de la promesa de compraventa

Las consecuencias jurídicas para el comprador derivadas de la no inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad son de gran relevancia, ya que afectan directamente la protección y eficacia de su derecho. Aunque la promesa de compraventa es un contrato válido y genera obligaciones recíprocas entre las partes, su falta de inscripción limita sus efectos al ámbito personal, sin producir consecuencias frente a terceros. (Moreno, El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sus consecuencias jurídicas, 2014)

En primer lugar, el comprador no adquiere un derecho real sobre el inmueble, sino únicamente un derecho de crédito frente al promitente vendedor. Esto significa que su posición jurídica se reduce a exigir el cumplimiento del contrato, es decir, la celebración de la escritura definitiva, pero sin contar con una garantía registral que respalde dicha expectativa. (Moreno, El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sus consecuencias jurídicas, 2014)

En segundo lugar, al no figurar como titular registral, el comprador queda desprotegido frente a terceros de buena fe. Si el promitente vendedor enajena el mismo bien a otra persona que inscribe su adquisición antes que el primer comprador, este último no podrá oponerse eficazmente a dicha transmisión, aun cuando su promesa sea

anterior en el tiempo. De igual forma, los acreedores del vendedor pueden embargar el inmueble, generando un conflicto que obligaría al comprador a iniciar costosos y prolongados procesos judiciales para defender sus derechos. (Moreno, El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sus consecuencias jurídicas, 2014)

Finalmente, la falta de inscripción impide que el comprador pueda invocar la protección de la fe pública registral, principio que ampara a quienes adquieren derechos confiando en la información del Registro. En consecuencia, el comprador pierde la posibilidad de oponer su derecho frente a terceros, quedando su posición sujeta a la voluntad y buena fe del promitente vendedor, sin embargo, se debe tener en consideración que, si dentro del contrato de promesa de compraventa se han llegado a plantear cláusulas específicas por el incumplimiento de dicho contrato, el prominente comprador estaría facultado a utilizar la ley a su favor para el reclamo de daños y perjuicios, multas entre otros. (Moreno, El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sus consecuencias jurídicas, 2014)

En síntesis, la no inscripción de la promesa de compraventa coloca al comprador en una situación de desventaja jurídica, al privarlo de la seguridad, protección y eficacia que el ordenamiento jurídico busca garantizar mediante la publicidad registral. Por ello, la inscripción constituye un mecanismo esencial para salvaguardar los intereses del adquirente y otorgar estabilidad a las relaciones contractuales inmobiliarias. (Moreno, El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sus consecuencias jurídicas, 2014)

3.2.2 Efectos en la relación contractual

Las consecuencias jurídicas para el comprador derivadas de la no inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad es de especial trascendencia, pues inciden directamente en la protección, eficacia y oponibilidad de su derecho frente a terceros. Si bien la promesa de compraventa es un contrato legítimo y genera obligaciones válidas entre las partes intervinientes, su omisión en el Registro restringe su eficacia al plano meramente obligacional, impidiendo que produzca efectos en el ámbito real. Esto significa que el contrato solo vincula a quienes lo

celebran, pero carece de reconocimiento público y de fuerza jurídica frente a terceros que actúen de buena fe. (Sisa, 2015)

En primer lugar, el comprador no adquiere un derecho real sobre un bien inmueble que es objeto de la promesa, sino únicamente un derecho personal o de crédito contra el promitente vendedor. Su posición jurídica, por tanto, se limita tan solo a exigir que se dé el cumplimiento del contrato, particularmente la suscripción de la escritura pública definitiva, sin que ello le otorgue una garantía registral que respalde la expectativa de adquisición del dominio. En consecuencia, el comprador permanece en una situación de vulnerabilidad jurídica, pues la ausencia de inscripción impide consolidar su derecho en el ámbito registral, privándolo de la protección que brinda el principio de publicidad inmobiliaria. (Sisa, 2015)

En segundo término, la falta de inscripción deja al comprador en una posición de desprotección frente a terceros de buena fe. Si el promitente vendedor enajena nuevamente el bien a otro adquirente que inscribe su derecho con anterioridad, dicho tercero será reconocido como legítimo propietario, aun cuando la promesa inicial haya sido celebrada con anterioridad. A ello se suma el riesgo de que los acreedores del promitente vendedor puedan embargar el inmueble, pues al seguir figurando este como titular registral, el bien puede ser objeto de medidas cautelares o ejecutivas. En tales circunstancias, el comprador se vería obligado a entablar procesos judiciales extensos y onerosos para reclamar la vigencia de sus derechos, sin que ello garantice un resultado favorable. (Sisa, 2015)

Por otra parte, la falta de inscripción produce una notoria inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, ya que el prominente comprador se ve imposibilitado de ejercer plenamente los atributos derivados del derecho de propiedad, quedando restringido a una expectativa de adquisición futura, carente de eficacia frente al orden público registral, además de que, se pierde la garantía de que esta venta sea segura hacia la perfección de una compraventa.

Finalmente, la omisión de la inscripción impide al comprador invocar la protección del principio de fe pública registral, el cual salvaguarda a quienes confían en la información contenida en el Registro de la Propiedad. Al no haberse efectuado la inscripción, el comprador pierde la posibilidad de hacer valer su derecho frente a

terceros que adquieran el bien confiando en los asientos registrales, quedando su posición jurídica sujeta exclusivamente a la voluntad y buena fe del promitente vendedor. (Guambuguete, 2014)

3.2.3 Pérdida de derechos frente a terceros

La pérdida de derechos frente a terceros constituye una de las consecuencias jurídicas más graves y de mayor trascendencia derivadas de la no inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad. Este efecto repercute directamente en la eficacia, protección y estabilidad del derecho del comprador dentro del tráfico jurídico inmobiliario, afectando uno de los principios fundamentales del sistema registral: el de publicidad y oponibilidad. En virtud de este principio, los derechos inscritos gozan de reconocimiento público y protección frente a terceros, mientras que los actos no inscritos permanecen en el ámbito de las relaciones privadas, sin producir efectos jurídicos fuera de las partes contratantes. (Ansha, 2014)

En consecuencia, cuando la promesa de compraventa no se inscribe, el comprador queda en una posición de vulnerabilidad jurídica, pues el contrato, aunque válido y vinculante entre las partes, carece de eficacia erga omnes. La relación jurídica se limita al plano obligacional, lo que significa que el comprador solo puede exigir al promitente vendedor el cumplimiento del contrato, es decir, la celebración de la escritura pública definitiva, pero sin que tal obligación tenga respaldo o protección registral. Esta situación se agrava ante la eventualidad de que terceros de buena fe adquieran derechos sobre el mismo inmueble y los inscriban, dado que, conforme al principio de fe pública registral, prevalecerá el derecho de aquel que figure inscrito, sin que el comprador no inscrito pueda oponer su contrato frente a tales terceros. (Ansha, 2014)

La situación descrita genera un riesgo real y tangible de pérdida del bien, ya que el promitente vendedor, al continuar figurando como titular registral, conserva la apariencia legal de propietario y, por tanto, la facultad de disponer del inmueble. Si este llegare a enajenar el bien a un tercero que actúe confiando en los asientos del Registro, y dicho tercero inscribe su adquisición, el ordenamiento jurídico reconocerá su derecho como plenamente válido y protegido. El comprador original, pese a haber contratado con anterioridad, carecerá de toda posibilidad de reivindicar el bien frente

al nuevo titular, quedando limitado a reclamar una indemnización por daños y perjuicios al vendedor, con las dificultades probatorias y económicas que ello implica. (Ansha, 2014)

Además, la falta de inscripción expone al comprador a las contingencias derivadas de las obligaciones del vendedor. Al continuar este figurando como propietario en el Registro, sus acreedores pueden solicitar medidas cautelares, como embargos o prohibiciones de enajenar, sobre el inmueble prometido en venta. En tales casos, el comprador se ve afectado por actos jurídicos y procesales en los cuales no ha intervenido, y carece de herramientas legales efectivas para oponerse, dado que su derecho no ha sido inscrito ni reconocido en el ámbito registral. Esta situación puede desembocar en un proceso judicial largo y oneroso, con resultados inciertos, que pone en entredicho la eficacia práctica de la promesa no inscrita. (Barros, 2021)

Desde la óptica doctrinal, esta pérdida de derechos frente a terceros evidencia la importancia de la publicidad registral como elemento de seguridad jurídica. El Registro de la Propiedad no solo cumple una función informativa, sino también constitutiva de oponibilidad, pues los derechos reales sobre bienes inmuebles solo producen efectos frente a terceros a partir de su inscripción. De este modo, la inscripción se erige en un instrumento de protección de la buena fe y de garantía de transparencia en el tráfico jurídico. Por el contrario, la omisión de este acto deja al comprador en una situación de precariedad legal, sometido a la posibilidad de que su derecho sea desplazado por un tercero inscrito, aun cuando su contrato sea anterior en el tiempo. (Barros, 2021)

Así mismo, la falta de inscripción debilita el principio de prioridad registral, según el cual los derechos se respetan conforme al orden temporal de su inscripción. Al no haber inscripción, el comprador pierde toda posibilidad de hacer valer la anterioridad de su derecho, lo que implica que cualquier transmisión posterior que se inscriba prevalecerá sobre su promesa. Esta situación es especialmente problemática en contextos donde el tráfico inmobiliario es dinámico y las transacciones son frecuentes, pues la ausencia de publicidad registral puede dar lugar a la coexistencia de múltiples promesas o ventas sobre un mismo bien, generando conflictos que atentan contra la seguridad jurídica colectiva. (Barros, 2021)

En el ámbito práctico, la pérdida de derechos frente a terceros también afecta la capacidad económica y crediticia del comprador. Sin un asiento registral que acredite su derecho, este no puede constituir garantías hipotecarias, transferir, ni realizar actos de disposición sobre el inmueble. De igual forma, no puede beneficiarse de créditos bancarios, subsidios o programas públicos de vivienda que exigen como requisito la inscripción del título. Ello demuestra que la falta de inscripción no solo tiene consecuencias jurídicas, sino también económicas y sociales, al limitar las posibilidades de desarrollo patrimonial del adquirente.

En suma, la no inscripción de la promesa de compraventa priva al comprador de la posibilidad de hacer valer su derecho frente a terceros, desprotege su expectativa legítima de adquirir el dominio, y lo expone a riesgos derivados de actos posteriores o de obligaciones ajenas. Esta pérdida de oponibilidad pone en evidencia la función trascendental del Registro de la Propiedad como garante de la seguridad jurídica y de la estabilidad del tráfico inmobiliario. Por ello, la inscripción debe entenderse no como una simple formalidad administrativa, sino como una condición indispensable para la eficacia y protección de los derechos reales, asegurando que las relaciones jurídicas inmobiliarias se desarrollen bajo los principios de legalidad, transparencia, buena fe y publicidad. (Lozano O. , 2010)

3.2.4 Posibilidad de reclamación de daños y perjuicios

La posibilidad de reclamación por daños y perjuicios constituye una de las consecuencias jurídicas más significativas derivadas de la no inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, particularmente en lo que respecta a la protección de los intereses del promitente comprador. Aunque la falta de inscripción priva al comprador de la eficacia registral y de la oponibilidad frente a terceros, no extingue la validez del contrato ni extingue derechos personales que de él emanan. En este sentido, el comprador conserva la facultad de exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales o, en caso de incumplimiento, reclamar la reparación integral de los perjuicios ocasionados. (Rodríguez, 2021)

Desde la perspectiva del derecho de obligaciones, la promesa de compraventa es un contrato generador de vínculos jurídicos entre las partes, imponiendo al promitente vendedor la obligación de transferir el bien conforme a las condiciones

pactadas. Cuando el vendedor incumple ya sea al negarse a firmar la escritura definitiva, enajenar el bien a un tercero o impedir el perfeccionamiento de la compraventa, incurre en responsabilidad contractual, lo que habilita al comprador a interponer acciones judiciales para obtener una indemnización por los daños sufridos. (Rodríguez, 2021)

La indemnización de daños y perjuicios tiene como finalidad colocar al comprador en la situación patrimonial en la que se podría encontrar si el contrato se hubiese cumplido. Esto incluye tanto el daño emergente, que comprende las pérdidas efectivas (gastos notariales, pagos adelantados, inversiones realizadas en función del contrato, entre otros), como el lucro cesante, es decir, las ganancias dejadas de percibir por la imposibilidad de usar o disponer del bien en cuestión. (Rodríguez, 2021)

Un caso frecuente se presenta cuando el promitente vendedor vende el inmueble a un tercero de buena fe que inscribe la transferencia en el Registro. En tal circunstancia, el comprador inicial no puede oponer su derecho frente a ese tercero, protegido por la fe pública registral. Sin embargo, sí puede demandar al vendedor por incumplimiento contractual y reclamar la correspondiente indemnización. De este modo, la acción de daños y perjuicios opera como un remedio jurídico subsidiario frente a la pérdida del bien, compensando el menoscabo económico ocasionado. (Barros, 2021)

Así mismo, la falta de inscripción también puede generar perjuicios indirectos, como la imposibilidad de acceder a créditos hipotecarios, la pérdida de oportunidades de inversión o la imposibilidad de disponer del bien proyectado. En estos casos, si se demuestra que dichos perjuicios son consecuencia directa y previsible del incumplimiento del vendedor, también pueden ser objeto de reclamación. (Barros, 2021)

Cabe precisar que el éxito de esta acción depende de la capacidad del comprador para acreditar el daño sufrido, su relación causal con el incumplimiento y la cuantía económica de la afectación. Además, la eficacia de esta medida está condicionada a la solvencia patrimonial del vendedor y a los resultados del proceso judicial, lo que representa una desventaja frente a la protección preventiva que otorga la inscripción registral. (Barros, 2021)

En términos doctrinales y jurisprudenciales, la posibilidad de reclamar daños y perjuicios no sustituye los efectos de la inscripción, sino que actúa como un mecanismo reparador posterior a la vulneración del derecho del comprador. Mientras que la inscripción brinda seguridad jurídica preventiva, la acción indemnizatoria busca restablecer, en la medida de lo posible, el equilibrio patrimonial roto por el incumplimiento contractual. (Plascencia, 2019)

3.3 Protección legal del comprador

3.3.1 Medios de defensa en caso de incumplimiento

Según el Art. 1505 del Código Civil ecuatoriano, si una parte se niega a cumplir una promesa bilateral, la otra puede optar por exigir el cumplimiento o resolver el contrato con compensación, pero no ambas acciones a la vez. El artículo 1813 del Código Civil ecuatoriano aborda la condición resolutoria tácita en el contrato de compraventa, otorgando igual capacidad para exigir cumplimiento o resolución. Antes de la naturaleza resolutoria, se realiza el contrato de promesa con obligaciones recíprocas. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

Solo la compraventa transfiere dominio; el contrato de promesa obliga a celebrar el contrato prometido. Es evidente que la promesa solo busca celebrar el contrato de compraventa. Si no se cumple, se puede solicitar la entrega del inmueble.

El jurista Dr. Juan Larrea Holguín señala que el contrato de promesa es un contrato preparatorio individual del contrato prometido, según su obra "Derecho Civil del Ecuador, volumen XII." Contratos. El incumplimiento del contrato de compraventa implica que la ejecución de una obligación depende de su viabilidad física y jurídica. Si el bien desaparece, como un terreno por un aluvión, la obligación de hacer se convierte en obligación de reparar. Para solicitar el cumplimiento de la promesa, el solicitante debe haberla cumplido o estar dispuesto a hacerlo rápidamente. (Larrea Holguín, 2001)

Que el cumplimiento por parte del solicitante sea legal. En este caso lo que puede hacer es probar los perjuicios y demandar la indemnización.

Según se establece del Art. 1505 de nuestro Código Civil, establece que, en los contratos bilaterales, existe una condición resolutoria la cual implica que, si una de las partes no cumple con lo pactado, la otra parte puede optar por resolver el contrato o

exigir su cumplimiento, con la posibilidad de que se dé la debida reclamación de daños y perjuicios causados. Por medio de este principio las partes asumen la obligación recíproca, siendo una de estas ha de vender y la otra de comprar un bien en condiciones plenamente acordadas. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

No obstante, en el contexto del incumplimiento como tal de la promesa de compraventa, si alguna de las partes no cumple con lo pactado, la otra parte tiene derecho a exigir el cumplimiento del mismo o solicitar la debida resolución. Este artículo otorga protección legal a cualquiera de los partes contratantes perjudicados por el incumplimiento de dicho contrato, lo que genera equilibrio y asegura que ambas partes cumplan con sus compromisos en el marco del contrato de promesa de compraventa. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

3.3.2 Medios de defensa en caso de incumplimiento

El otro camino que tiene uno de los contratantes que cumplió con el contrato de promesa de compraventa, es similar a lo determinado en los artículos 1505 y 1813 del Código Civil ecuatoriano exigen del contrato. El primero establece la condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales, otorgando a la parte cumplida la facultad de exigir el cumplimiento del contrato o su resolución, junto con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. Por su parte, el artículo 1813 aplica este mismo principio específicamente al contrato de compraventa, reafirmando que, ante el incumplimiento, el acreedor puede optar por la ejecución del contrato o su resolución. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

Esta regulación se relaciona con el numeral 1 del Art. El artículo 1570 del código civil establece que un contrato debe tener escritura pública para ser auténtico. El procedimiento varía según se trate de una promesa de compraventa de un inmueble o un mueble; para el segundo, un instrumento privado es suficiente, mientras que para el primero se requiere escritura pública, que tiene fuerza ejecutiva. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

La escritura pública del contrato de promesa de compraventa de un bien raíz es un título ejecutivo según el código civil.

Si estudiamos lo expresado por medio del artículo 1570 del código civil el numeral final manifiesta que, al cumplir con ciertas condiciones, se aplicará lo

indicado en el artículo anterior sobre las obligaciones del contrato de promesa, además el art. 1569, establece que, si la obligación es de hacer y el deudor incurre en mora, el acreedor puede exigir, además de la indemnización, una de las siguientes opciones a elegir. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

1. Que se le permita ejecutarla por un tercero, a costa del deudor;

2. Que el deudor indemnice los perjuicios por el incumplimiento del contrato. (Codigo Civil del Ecuador, 2005)

Así mismo, conforme a lo determinado en el artículo 368 del COGEP, en el caso de incumplimiento de la promesa del contrato de compraventa, por alguna de las partes, cualquiera de estas puede solicitar la ejecución forzosa de dicha obligación, siendo deber del juez determinar un plazo para que la parte que no hay cumplido, cumpla con lo ya acordado. Si dicho plazo no se cumple se podrá recurrir a la ejecución obligatoria a través de un tercero designado, y la parte que haya incumplido deberá cubrir los costos asociados. La reparación de daños y perjuicios será determinado por el juez quien establecerá el monto de la indemnización por dicho incumplimiento, tomando en cuenta los elementos probatorios y ordenará el cobro siguiente el procedimiento para la ejecución obligatoria de dar dinero, lo cual implica que, el incumplimiento de la promesa de compraventa no solo conlleva a un cumplimiento forzoso de la obligación, sino también a una compensación económica por los daños causados, lo que protege a la parte afectada. (Asamblea Nacional, COGEP, 2025)

3.4 Derecho comparado

3.4.1 Acciones legales contra terceros

México es también un referente latinoamericano por su relevancia en la aportación a de doctrina en derecho, como siguiente punto veremos el tratamiento en la legislación mexicana otorga al contrato de promesa de compraventa de los bienes inmuebles. (Justia México, s.f.)

En el mismo contexto de Latino América, el código mexicano, representa un importante avance en la materia porque trata al contrato preparatorio, y de manera propia, el contrato de promesa de realizar un contrato. (Avila, 2020)

El primer título de la segunda parte del libro IV se llama: De los contratos preparatorios. La promesa. El Art. 2243 permite asumir contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro. Esta idea se alinea con el artículo 2246, que aborda las características del contrato futuro y los plazos del contrato de promesa. (Justia México, s.f.)

Por otro lado, el artículo 2245 señala que, la Promesa de contrato solo da origen a obligaciones de hacer, las cuales son consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo a lo que se ha ofrecido”. (Justia México, s.f.)

Se verifica el resultado de que el contrato de promesa nace obligaciones de hacer, como lo son las de realizar un contrato en un futuro. Por lo cual no se puede pedir que se dé el cumplimiento de obligaciones del contrato definitivo, ya que estas surgen solo cuando se realice el contrato. (Justia México, s.f.)

Por otra parte, el artículo 2246, señala que, para que la promesa de contratar sea válida esta debe constar por escrito, debe contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a un plazo determinado. (Justia México, s.f.)

En este artículo tenemos los requisitos fundamentales del contrato de promesa sin los cuales no se da la vida jurídica. (Justia México, s.f.)

El artículo 2247, manifiesta que, si el promitente se niega a firmar los documentos del contrato, el juez los firmará, salvo que el bien ofrecido ya sea propiedad de un tercero de buena fe, en cuyo caso la promesa quedará sin efecto y el promitente será responsable de los daños causados. (Justia México, s.f.)

Así mismo, manifiesta la participación del juez para dar una ejecución de forma forzada de las obligaciones que origina el derecho de compraventa.

Las legislaciones ofrecen diversas formas de promesa de compraventa de inmuebles, que pueden incluir un instrumento privado y registros escritos, así como el uso de pólizas para su cumplimiento. Solo Chile y México lo regulan, sin una ley específica que permita su inscripción en otros lugares. (Justia México, s.f.)

La ley debe proteger al más débil, en este caso, al comprador. Por ello, es útil incluir en la legislación ecuatoriana una garantía adicional a través de la publicidad en

el registro de propiedades sobre la promesa de compraventa, limitando el dominio de terceros por un tiempo breve. (Barros, 2021)

3.5 Relación con terceros

3.5.1 Terceros de buena fe y sus derechos

El sistema registral de nuestro país, al igual que otros códigos de historia civilista, se toma en el principio de publicidad, y en la suposición de veracidad de los asientos registrales. En este punto tenemos a los terceros de buena fe que tienen un rol importante, pues son los que adquirentes que depositan su confianza en la información que está en el registro de la propiedad, sin que sepa de posibles vicios o actos anteriores no inscritos que afecten el bien inmueble objeto del negocio. (Ortega Y. G., 2023)

El tercero de buena fe, entonces es el sujeto que gana un derecho depositando su confianza en la figura jurídica del registro, ya que actúa bajo creencia de que el propietario registral es el debido propietario del bien. Esta forma da una garantía primordial del principio de seguridad jurídica, entorno a que protege el equilibrio del tráfico inmobiliario y da la confianza a las relaciones contractuales. (Ortega Y. G., 2023)

Entonces este principio registra que los terceros obtienen derechos confiando en la información del registro sean respetados frente a cualquier irregular o inexactitud no responsable a ellos. (Ortega Y. G., 2023)

La inscripción registral le da a un tercero que debe actuar de buena fe el derecho sólido y preferente, que no puede ser ignorado por actos escondidos, vicios no inscritos o alguna situación que no conste en el registro, la buena fe actúa como una suposición legal de exactitud de la información pública, y esta puede acabarse mediante una prueba clara de mala fe. (Ortega Y. G., 2023)

Entonces la protección al tercero de buena fe es el fin de preservar la confianza legítima y la seguridad del tráfico jurídico, fundamentos primordiales del sistema registral, este principio frena que la falta de inscripción perjudique a quienes hacen las cosas de manera diligente, manteniendo el balance entre particular del comprador y del interés de la colectividad. (Ortega Y. G., 2023)

La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos refuerza, esta idea al decir que la información registral tiene efectos de publicidad y debe valer para dar la seguridad jurídica en las transacciones, sobre bienes inmuebles. En este punto el registro no solo ve la función informativa, también actúa como un instrumento de protección de los terceros de buena fe, quienes depositan su confianza en los asientos públicos para realizar sus actos jurídicos. (Asamblea Nacional, LSNRDP, 2014)

4. Opiniones de expertos

PREGUNTA	RESUMEN DE RESPESTAS	ANÁLISIS	RESULTADO
<p>1.Considera Usted que el contrato de promesa de compra venta por seguridad jurídica y resguardo al derecho de propiedad, debería inscribirse en el Registro de la Propiedad?</p>	<p>El 71% afirmo que sí debe inscribirse, ya que otorga seguridad jurídica, publicidad y oponibilidad erga omnes, previniendo dobles ventas y reforzando la protección del comprador.</p>	<p>Existe un consenso entre los abogados entrevistado en que la falta de inscripción genera inseguridad jurídica, por lo que consideran indispensable su registro para proteger el tráfico inmobiliario.</p>	<p>La necesidad de inscripción obligatoria.</p>
<p>2. ¿Cuál considera usted en su experiencia que es el trámite judicial más adecuado en los casos de incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?</p>	<p>El 71% prefirió el juicio ordinario el otro 14 % considero viable el procedimiento ejecutivo si el contrato fue reconocido ante un notario y el 15% manifestó que depende de la pretensión.</p>	<p>Se evidencia que la mayoría identifica el proceso ordinario como el más completo para resolver controversias, complejas de obligaciones reciprocas. Sin embargo, no descartan el proceso ejecutivo.</p>	<p>Procedimiento ordinario.</p>

3.¿Qué efectos jurídicos considera que produce la resolución judicial de incumplimiento de una promesa de compraventa de bienes inmuebles?	El 86% opino sobre que la resolución produce efectos retroactivos, devolviendo a las partes al estado anterior. El 14% manifestó que solo afecta a las partes.	Los entrevistados demuestran conocimiento de la retroactividad de la resolución, conforme a los principios generales del código civil, reafirmando su aplicación en la práctica en la promesa de compraventa.	Un efecto retroactivo judicial.
4.Desde su experiencia profesional, ¿qué efectos genera el incumplimiento de cualquiera de las partes puede ser tanto el promitente comprador o promitente vendedor, en una promesa de compraventa?	El 71 % afirmo que el incumplimiento dado otorga derecho a la parte diligente a exigir la resolución, cumplimiento forzoso o indemnización. El 29% lo redujo a efectos patrimoniales o multas.	Se interpreta que la mayoría considera el incumplimiento como causa de acción para la aparte diligente, conforme lo es el principio de pacta sunt servanda, mientras que la minoría lo ve como una siempre infracción económica.	Derechos de la parte diligente.
5.¿Considera usted desde su perspectiva profesional que la	El 71% señalo que la normativa actual es suficiente, ya que no exige la inscripción registral	Se evidencia una percepción general de insuficiencia normativa lo que genera una crítica directa al	Deficiencia normativa en la regulación actual.

<p>normativa ecuatoriana vigente regula adecuadamente el contrato de promesa de compraventa, no siendo obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad?</p>	<p>afectando la seguridad jurídica al comprador. El 29% considero que la regulación actual es suficiente.</p>	<p>vacío legal del artículo 1570 de nuestro código.</p>	
<p>6. ¿A su punto de vista, el contratante diligente puede optar indistintamente entre la resolución o el cumplimiento forzado del contrato, conforme a los artículos 1505 y 1813 del Código Civil ecuatoriano?</p>	<p>El 86% manifestó que si pueden elegir libremente. Pero el doctor Cesar Palacios Juez de la unidad civil de Cuenca señaló que se debe manifestar quien está en mora.</p>	<p>Hay coincidencia en que los diligentes tienen la libertad de elección procesal, aunque la interpretación del Dr. Palacios resalta el requisito de determinar la mora.</p>	<p>Facultad de elección sujeta a la mora.</p>
<p>7. ¿Qué tipo de acción judicial observa usted en su experiencia</p>	<p>El 71% manifestó que predomina la resolución contractual por perdida de confianza, el 29 %</p>	<p>La práctica demuestra una preferencia por la resolución debido a la perdida de interés y la</p>	<p>Predominio de la acción resolutoria,</p>

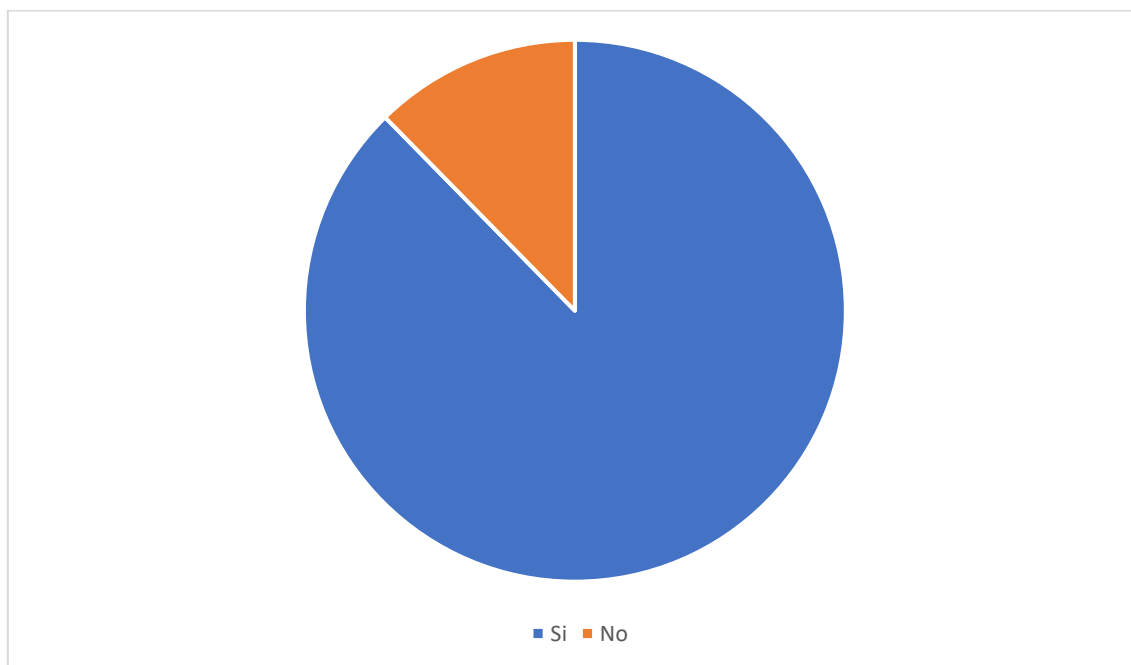
<p>que se tramita con mayor frecuencia en los casos de incumplimiento de promesas de compraventa: cumplimiento forzado o resolución contractual?</p>	<p>observo un equilibrio de estas en el 50/50.</p>	<p>falta de efectividad del cumplimiento forzoso.</p>	
<p>8. ¿Ha tenido conocimiento o intervención en casos en los que un promitente diligente haya solicitado judicialmente el cumplimiento de la promesa de compraventa? Si la respuesta es afirmativa, ¿cuál fue el desenlace del proceso?</p>	<p>El 29% reconoció casos exitosos, el 29% indicó que no avanzan por falta de pruebas, 42% no han tenido conocimiento de estos casos.</p>	<p>Se refleja que el cumplimiento forzoso es excepcional y enfrenta obstáculos probatorios.</p>	<p>Escasa efectividad del cumplimiento forzoso.</p>
<p>9.¿Considera usted necesario reformar o complementar el</p>	<p>El 71% considera que necesita una reforma para exigir la inscripción en el registro de la propiedad.</p>	<p>Existe consenso mayoritario en reformar el artículo 1570 para</p>	<p>Reforma al art1570 que se inscriba el registro de la propiedad también.</p>

<p>artículo 1570 del Código Civil, estableciendo que las promesas de compraventa de bienes inmuebles deban otorgarse obligatoriamente mediante escritura pública?</p>		<p>elevar el nivel de formalidad y prevenir conflictos.</p>	
<p>10.Desde su experiencia, ¿qué aspectos o reformas recomendaría usted incorporar a la regulación de la promesa de compraventa para fortalecer la protección del comprador y la seguridad jurídica en el Ecuador?</p>	<p>La mayoría propone que la inscripción obligatoria en el registro de la propiedad, el 29% sugiere educación jurídica y asesoría profesiones.</p>	<p>Se identifica que la inscripción es la principal demanda práctica, aunque alguno también destaca la necesidad de fortalecer la cultura jurídica y la tutela efectiva.</p>	<p>Una reforma al código civil y una educación jurídica.</p>

4.1 Gráficos de análisis de las respuestas obtenidas

1. Considera Usted que el contrato de promesa de compra venta por seguridad jurídica y resguardo al derecho de propiedad, debería inscribirse en el Registro de la Propiedad?

Grafico 1

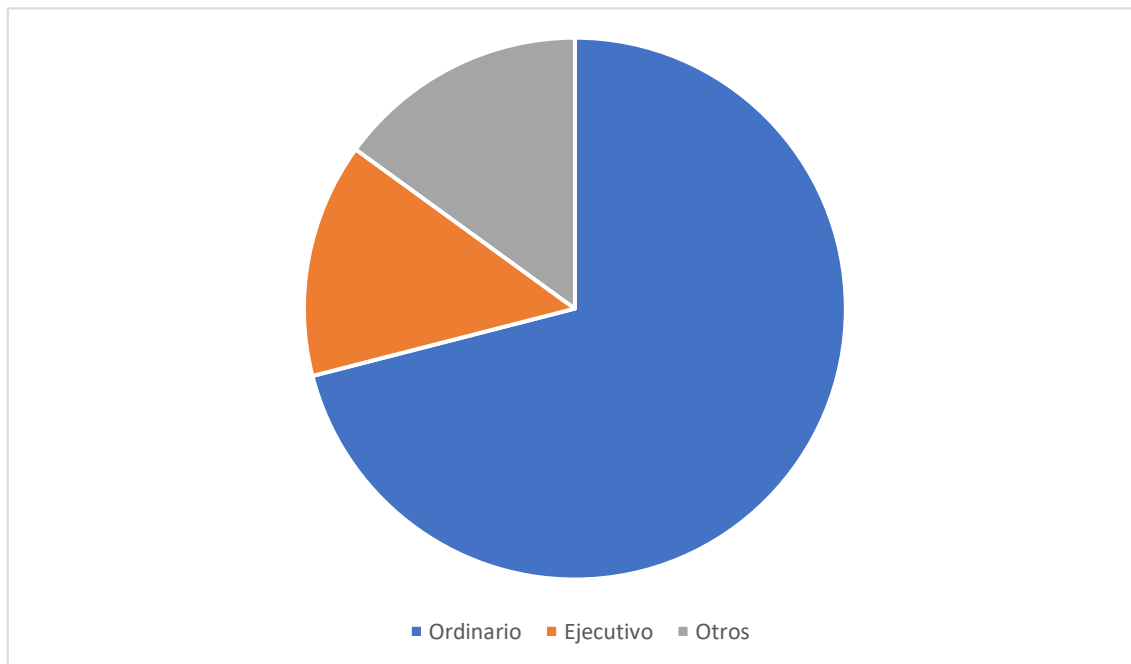


El 71 % de los entrevistados consideran que si tendría que inscribirse en el registro de la propiedad, pues por lo cual se daría seguridad jurídica, publicidad frente a los terceros. Los entrevistados manifiestan que la inscripción daría oponibilidad erga omnes y no se darían dobles ventas, reforzando la protección del promitente comprador.

2. ¿Cuál considera usted en su experiencia que es el trámite judicial más adecuado en los casos de incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

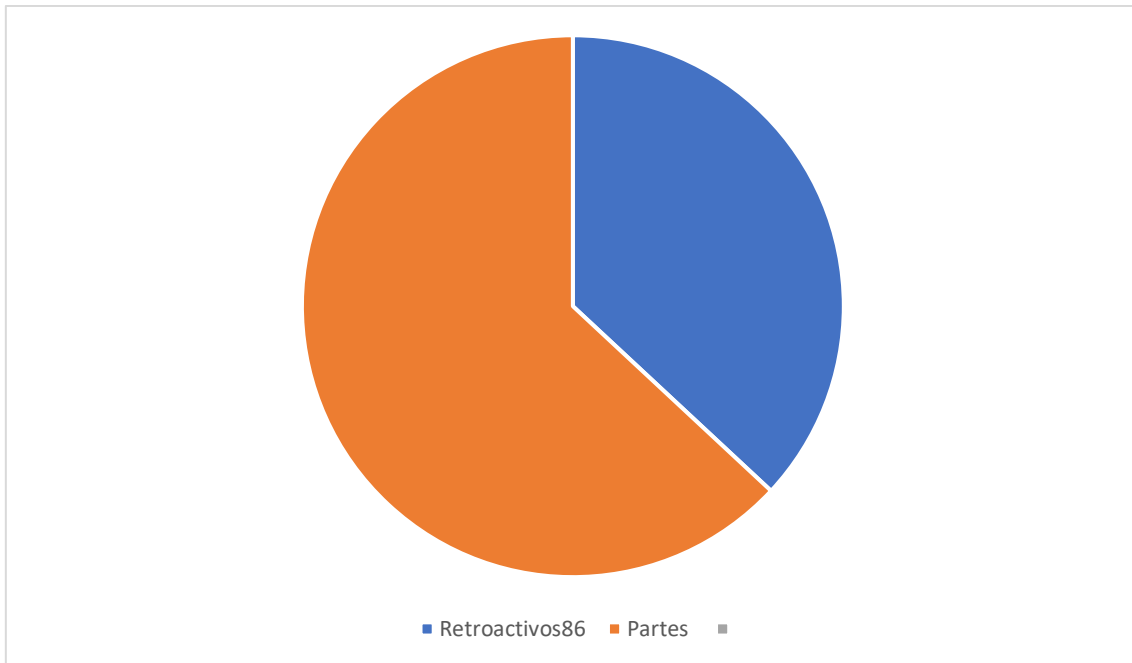
El 71 % de los entrevistados se inclinaron por el juicio ordinario civil, debido a que manifiestan que es el trámite más adecuado para resolver el incumplimiento de una promesa de compraventa, cuando se trata de un proceso que versa sobre derechos en el que se resuelven las obligaciones entre ambas partes. Un 14% por ciento manifestó que

en ciertos casos el procedimiento sería ejecutivo puede ser viable si el contrato fue reconocido por un notario y el 15% dice que depende del tipo de pretensión.



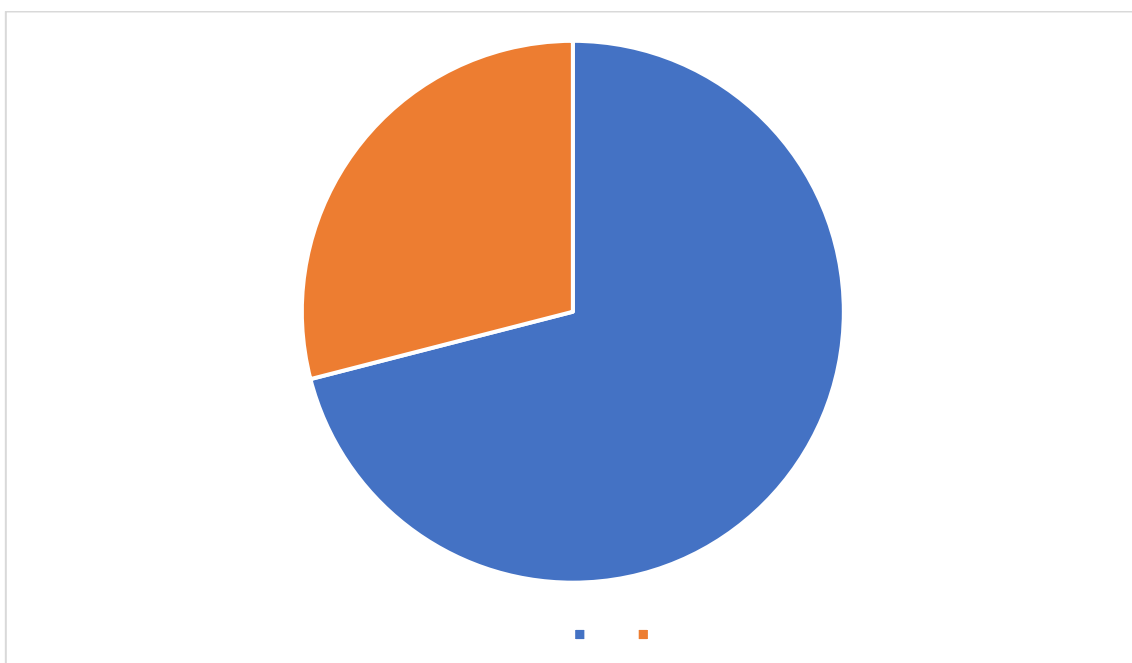
Un 14 % propuso que, en ciertos casos, **el procedimiento ejecutivo** puede ser viable si el contrato está reconocido ante notario y contiene una obligación líquida o cláusula penal exigible. Finalmente, un 15 % (Benalcázar) sostuvo que dependerá del tipo de pretensión

3. ¿Qué efectos jurídicos considera que produce la resolución judicial de incumplimiento de una promesa de compraventa de bienes inmuebles?



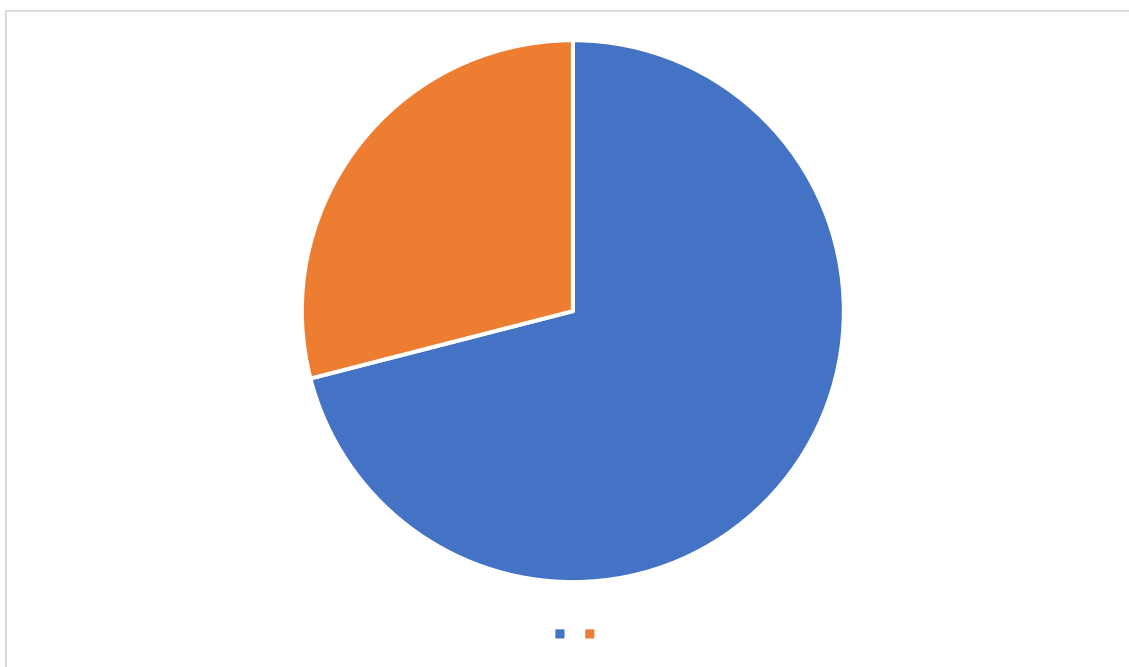
El 86 % de los entrevistados manifiesta que la resolución judicial produce efectos retroactivos, esto nos dice que vuelven al estado anterior y el 14 % nos dice que solo afecta a las partes.

4. Desde su experiencia profesional, ¿qué efectos genera el incumplimiento de cualquiera de las partes puede ser tanto el promitente comprador o promitente vendedor, en una promesa de compraventa?



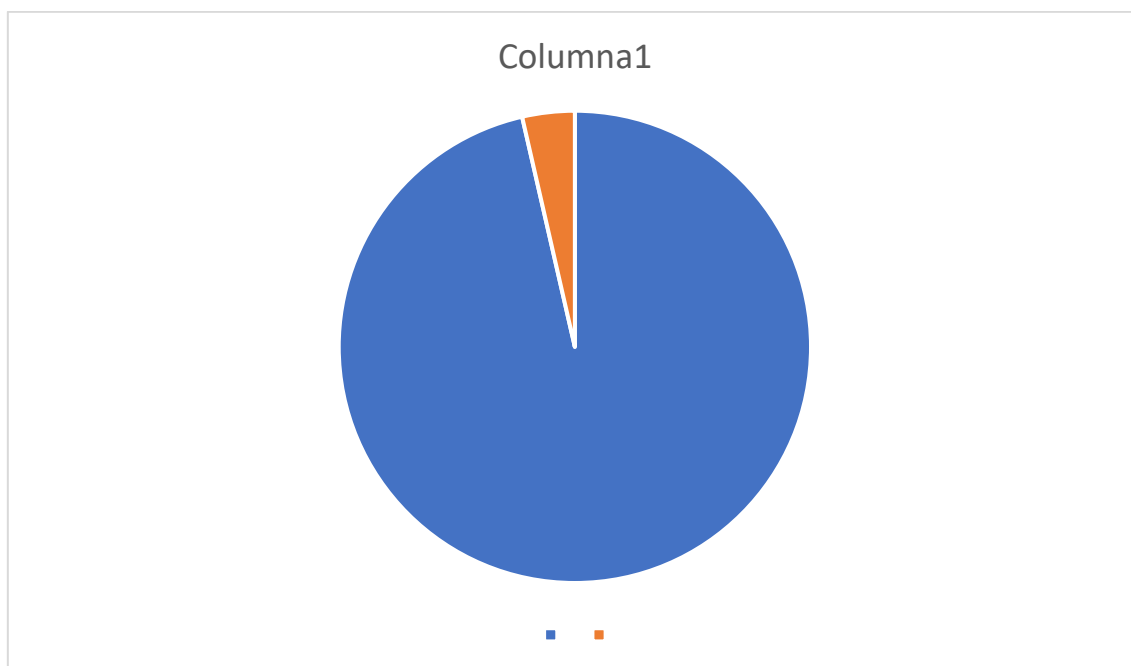
El 71% de los entrevistados manifestaron que el incumplimiento genera derecho en favor de la parte diligente, porque puede pedir la resolución del contrato o el cumplimiento forzado, como también pedir la indemnización de daños y perjuicios o la ejecución de la cláusula penal. El 29 % piensa que el incumplimiento crea únicamente problemas patrimoniales como lo son las multas para las partes.

5. ¿Considera usted desde su perspectiva profesional que la normativa ecuatoriana vigente regula adecuadamente el contrato de promesa de compraventa, no siendo obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad?



Un 71 % de los entrevistados manifiesta que la normativa no regulariza, de la forma conveniente la promesa de compraventa, especialmente por no exigir su inscripción registral, por lo cual afecta al comprador frente a terceros. Por otro lado, el 29 % mantienen que la regulación presente es suficiente.

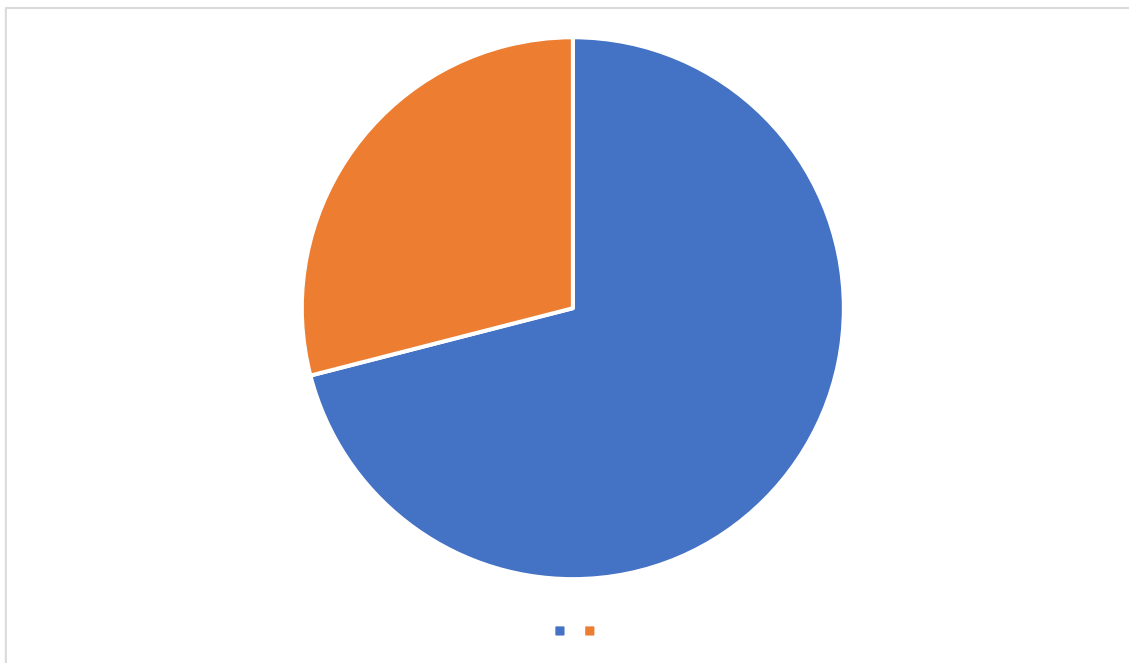
6. ¿A su punto de vista, el contratante diligente puede optar indistintamente entre la resolución o el cumplimiento forzado del contrato, conforme a los artículos 1505 y 1813 del Código Civil ecuatoriano?



El 86 %manifiesta que el contratante que tanto el contratante puede pedir libremente entre exigir el cumplimiento forzoso o la resolución conforme a los mismos artículos manifestados.

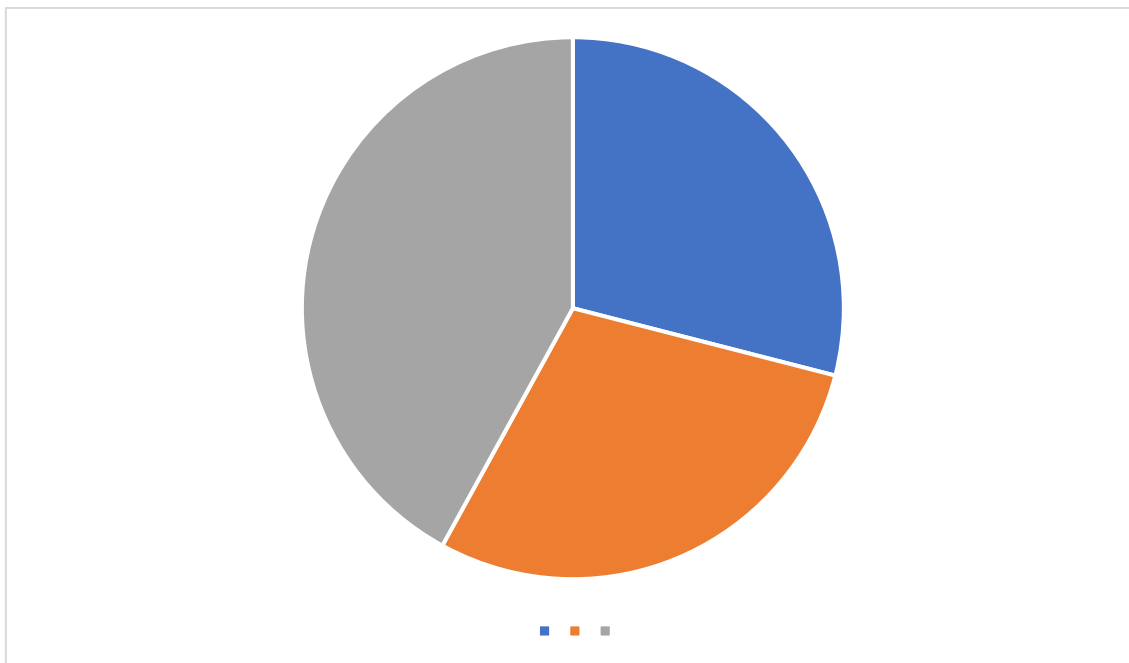
El Dr. Palacios amplía un tono técnico: antes de practicar esa facultad, es preciso determinar quién está en mora al incumplido, para poder fijar jurídicamente quién generó el incumplimiento.

7. ¿Qué tipo de acción judicial observa usted en su experiencia que se tramita con mayor frecuencia en los casos de incumplimiento de promesas de compraventa: cumplimiento forzado o resolución contractual?



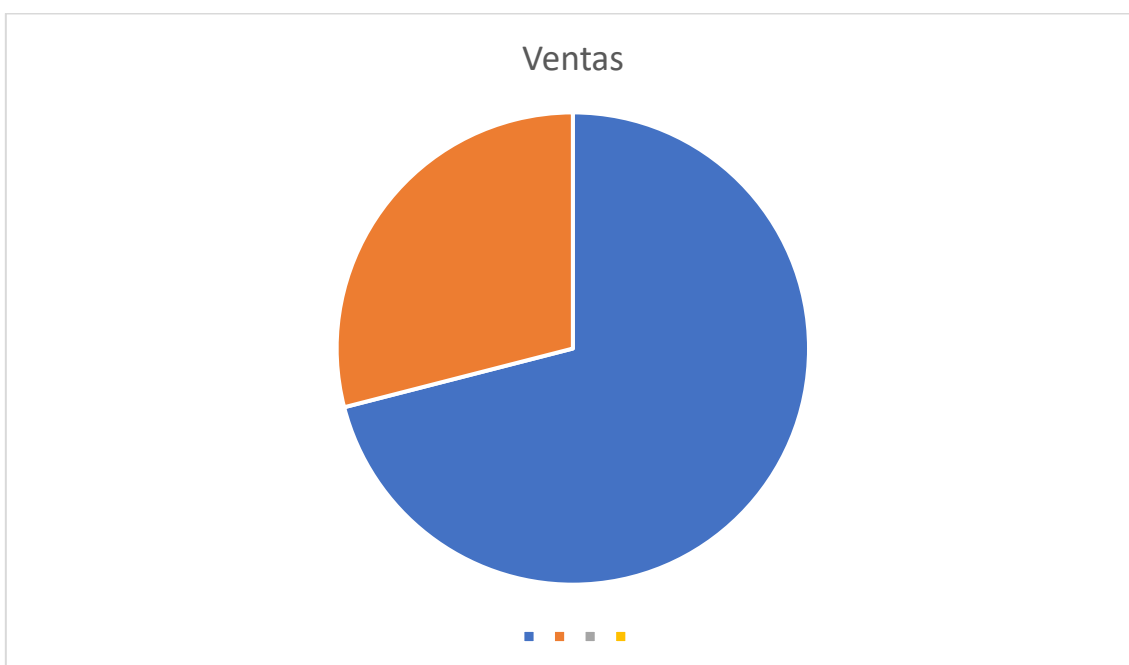
El 71 % los entrevistados manifestó que lo más habitual es la solución contractual, ya sea una pérdida de confianza lo que lleva al promitente a pedir la terminación del vínculo y volver a recuperar lo entregado. El 29 % restante, dirigido por el Dr. Palacios, observó que existe un equilibrio 50/50, aunque en algunos casos el cumplimiento aún se solicita cuando el comprador mantiene interés en el bien.

8. ¿Ha tenido conocimiento o intervención en casos en los que un promitente diligente haya solicitado judicialmente el cumplimiento de la promesa de compraventa? Si la respuesta es afirmativa, ¿cuál fue el desenlace del proceso?



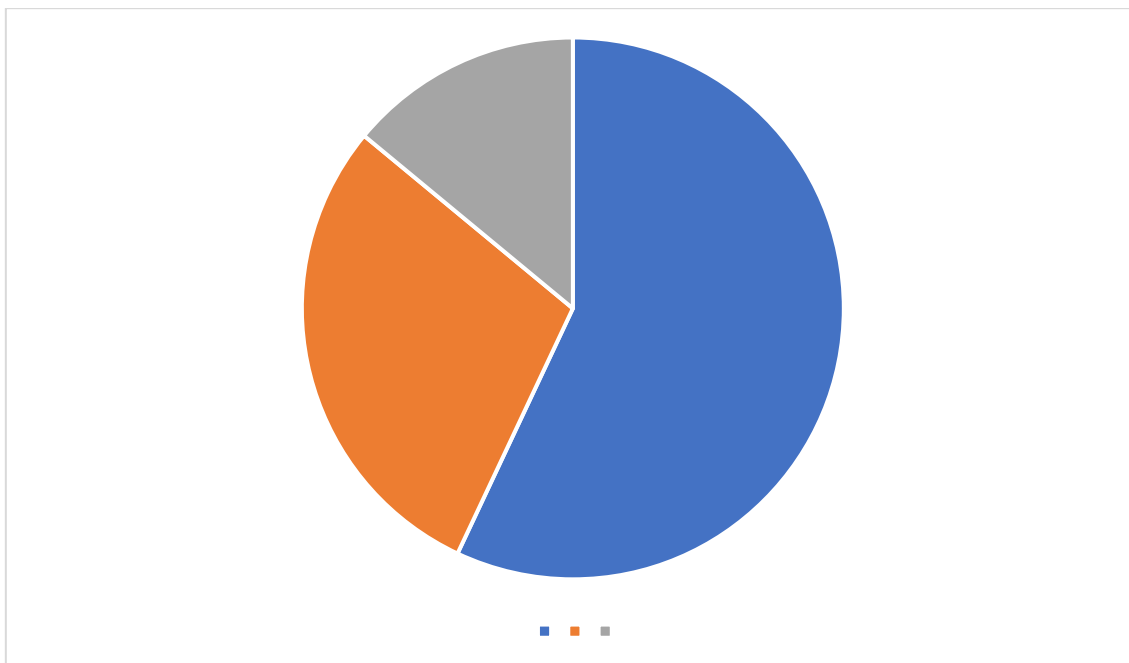
El 29 % de los entrevistados conoció casos donde el juez ordeno el cumplimiento forzoso de la promesa. El otro 29 % señaló que estas demandas no prosperan debido a la falta de pruebas. Y por último el 42 % no ha participado en estos casos.

9.¿Considera usted necesario reformar o complementar el artículo 1570 del Código Civil, estableciendo que las promesas de compraventa de bienes inmuebles deban otorgarse obligatoriamente mediante escritura pública?



El 71 % de los entrevistados manifiesta que es necesario una reforma que confirme la exigencia de otorgar la promesa por escritura pública y no solo por un documento privado.

10. Desde su experiencia, ¿qué aspectos o reformas recomendaría usted incorporar a la regulación de la promesa de compraventa para fortalecer la protección del comprador y la seguridad jurídica en el Ecuador?



La mayoría de los entrevistados manifestaron y propusieron como principal reforma la inscripción en el registro de la propiedad como fin para la oponibilidad ante terceros, evitar doble venta y consolidar la seguridad jurídica.

El 29 % consideró más necesario fortalecer la cultura jurídica y la asesoría profesional, señalando que los conflictos muchas veces surgen por inexperiencia del procedimiento o de las obligaciones contractuales. Posteriormente, el 14 % propuso acciones judiciales más rápidas o constitucionales para garantizar la tutela efectiva del comprador.

5. Conclusiones

En conclusión, debemos manifestar que, la inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad resultar ser fundamenta para salvaguardar la seguridad jurídica de las partes, ya que, en ausencia de esta inscripción, el comprador se ve expuesto a la pérdida de su derecho frente a terceros, incluso si ha cumplido con su parte del acuerdo. La falta de publicidad registral reduce la eficacia del contrato, limitando la capacidad del comprador para oponerse a terceros quienes actúan de buena fe y que adquieren derechos sobre el bien inmueble sin encontrarse al tanto de dicha promesa de compraventa, por lo que, el riesgo de que el vendedor enajene el bien a otro sin que el comprador pueda hacer valer sus derechos es una de las principales consecuencias jurídicas de no registrar el contrato.

Así mismo, existe una falta de seguridad jurídica, tanto en la parte objetiva como subjetiva del contrato de promesa de compraventa, ya que de un lado existe una deficiencia en la regulación, lo cual ha permitido la utilización de este contrato para el cometimiento de actos fraudulentos, abusos, estafas y diversos incumplimientos lo cual ha generado una alta cantidad de problemas desencadenados en litigios. También, existe la vulneración de la seguridad jurídica a nivel objetivo puesto que en el sentido de que las personas no poseen el conocimiento necesario en cuando a las normas que regulan esta práctica llegan generalmente a omitir la realización de solemnidades, celebrando promesas a nivel privado lo cual acarrea la nulidad de estos contratos.

Por otro lado, la efectividad jurídica de la inscripción de la promesa de compraventa en el registro tiene efectos preventivos que protegen al comprador y asegurar la transparencia en las transacciones inmobiliarias, ya que, la inscripción proporciona publicidad, garantizando de esta forma que, cualquier persona interesada en adquirir un bien inmueble

pueda verificar la existencia de acuerdos previos sobre dicho bien. Es por ello que, la falta de inscripción no solo afecta al comprador como tal en términos de posesión, sino también a terceras personas que buscan hacerse de un bien que ya se encuentra prometido a otro.

De las entrevistas a expertos se destaca que, muchos coinciden en que es necesaria la inscripción obligatoria de la promesa de compraventa, para de esta forma poder evitar conflictos derivados de la transferencia de bienes. La opinión mayoritaria de profesionales en la presente investigación resalta que la inscripción no solo debe tener considerada una formalidad administrativa, sino una necesidad para proteger los derechos de las partes y fomentar un entorno de confianza en el mercado inmobiliario.

Por último, debemos señalar que, la falta de una normativa adecuada que obligue la inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad crea vacíos legales que afecta la eficacia del contrato, exponiendo a los compradores a riesgos innecesarios. La ausencia de un marco claro sobre la obligatoriedad de la inscripción incrementa la inseguridad jurídica y los conflictos relacionales con la propiedad. Lo cual, pone en observancia la necesidad urgente de reformas en el Código Civil y en la legislación registral para asegurar que todas las promesas de compraventa sean debidamente inscritas, lo que fortalecería la protección del comprador y de terceros.

6. Recomendaciones

Resulta sumamente imperativo reformar el Código Civil en aras de hacer obligatorios la inscripción de la promesa de la compraventa en el Registro de la Propiedad, ya que por medio de esto se garantizaría que los derechos del comprador sean protegidos frente a terceros evitando así situaciones de fraude y confusión. La inscripción no solo sirve como una formalidad, sino como una herramienta preventiva que permite asegurar que los contratos de promesa compraventa sean eficaces frente a terceros y facilite la resolución de disputas legales.

Por otro lado, es fundamental que el Registro de la propiedad, como autoridad debidamente encargada del registro de bienes inmuebles, impulse a la Asamblea Nacional a reformar el Código Civil y establecer la obligación de registrar las promesas de compraventa, de tal forma que se garantizaría de manera más efectiva los derechos de las partes involucradas.

Una vía práctica-notarial, podría ser implementada para poder asegurar que las cláusulas de inscripción obligatoria se encuentren incluidas en todos los contratos de promesa de compraventa. Esta medida sería un paso crucial para estandarizar las buenas prácticas y ofrecer mayor seguridad jurídica, reduciendo riesgos de disputas posteriores entre las partes contratantes.

Finalmente, es esencial que se dé una correcta difusión de la utilización y aplicación del contrato de promesa de compraventa de tal forma que se pueda mitigar la problemática que pueda existir entorno al incumplimiento de las obligaciones que sin de “hacer” como de “dar”, llegando de tal forma al punto de tener plena seguridad jurídica de que el contrato celebrado es completamente legal desde su inicio.

Bibliografía

- Alcaldía Municipal de Quito. (2020). *Registro de la Propiedad*. Obtenido de <https://registrodelapropiedad.quito.gob.ec/?p=3213>
- Ansha, R. (2014). *Incumplimiento de la promesa de compraventa, efectos jurídicos y la normativa vigente en la legislación ecuatoriana*. Quito. Obtenido de <https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/38f66e0b-b765-4a24-ab68-62da33941355/content>
- Arias, A. N. (2019). Obtenido de <https://prezi.com/p/ggmsky0d6rco/contratos-principales-y-accesorios>
- Asamblea Nacional, LSNRDP. (2014). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Quito, Ecuador: Registro Oficial Suplemento 162 de 31-mar.-2010. Obtenido de <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2016/04/Ley-Organica-del-Sistema-Nacional-de-Registro-de-Datos-Publicos.pdf>
- Asamblea Nacional, COGEP. (2025). *Código Orgánico Integral Penal*. Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015. Obtenido de <https://biblioteca.defensoria.gob.ec/bitstream/37000/4069/5/C%c3%93DIGO%20ORG%c3%81NICO%20GENERAL%20DE%20PROCESOS.%20ACTUALIZADA.....pdf>
- Asamblea Nacional, CRE. (2008). *CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR*. Montecristi, Ecuador: Registro Oficial 449 de 20-oct-2008. Obtenido de https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Avila, J. (2020). Obtenido de https://pubhtml5.com/cyqy/zhuw/LA_OBLIGACI%3%93N_DE_INSCRIPCI%3%93N_DE_EL_CONTRATO_DE_PROMESA_DE_COMPRA_VENTA_DE_BIENES_INMUEBLES_EN_LA_LEGISLACI%3%93N_ECUATORIANA/?utm_source=chatgpt.com
- Barros, J. (2021). *La promesa de Compraventa y su inscripción en la legislación ecuatoriana*. Obtenido de https://pubhtml5.com/sxci/yqoo/BORRADOR_FINAL_%28LA_PROMESA_DE_COMPRAVENTA_Y_SU_INSCRIPCIÓN_EN_LA_LEGISLACIÓN_ECUATORIANA%29

- Bejarano, M. (2011). *Obligaciones Civiles*. México D.F.: Oxford University Press.
- Bravo, J. (2022). *ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS ACCIONES JUDICIALES EN EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE DAR- EN EL CONTRATO*. Obtenido de <https://dspace.ucacue.edu.ec/server/api/core/bitstreams/e92f9f9c-e5b4-43f0-bd20-cd6d514cbb84/content>
- Caballenas, G. (1993). Obtenido de <https://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/2015/01/doctrina34261.pdf>
- Cabanellas, G. (1993). *DICCIONARIO JURIDICO ELEMENTAL*. Obtenido de <https://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/2015/01/doctrina34261.pdf>
- Caceres, A. (2021). *El contrato de compra venta*. Obtenido de https://www.studocu.com/latam/document/universidad-autonoma-de-santo-domingo/derecho-de-contratos/el-contrato-de-promesa-de-venta/94173596?utm_source=chatgpt.com
- Congreso Nacional, CC. (2005). *Codigo Civil del Ecuador*. Quito, Ecuador: Registro Oficial 15, 14-III-2022. Obtenido de <https://biblioteca.defensoria.gob.ec/bitstream/37000/3410/1/Código%20Civil%20%28Última%20reforma%2014-03-2022%29.pdf>
- Diccionario de la lengua española. (2020). *compraventa*. Obtenido de <https://dle.rae.es/compraventa?m=form2>
- Diccionario Juridico. (s.f.). Obtenido de https://diccionariojuridico.org/definicion/promesa-de-compra/?utm_source=chatgpt.com
- Dirección Nacional de Registros Públicos. (s.f.). *Disposicion delCodigo de Comercio*. Obtenido de <https://www.registrospublicos.gob.ec/inscripcion-de-contrato-de-compraventa-con-reserva-de-dominio-disposicion-del-codigo-de-comercio>
- Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito. (2020). *Registro de la Propiedad*. Obtenido de <https://www.gob.ec/gaddmq/tramites/inscripcion-actos-contratos-registro-propiedad-distrito-metropolitano-quito>
- Guambuguete, U. (2014). *La Promesa de Compraventa y sus Efectos Legales en la Legislación Ecuatoriana*. Obtenido de <https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/ac8575a0-139a-457c-9ff4-f6b990c21620/content>
- Jesus Isidro. (2023). Obtenido de <https://sbprocurador.com/los-contratos-su-clasificacion>
- Justia México*. (s.f.). Obtenido de <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/>
- Larrea Holguín, J. (2001). *Derecho Civil del Ecuador vol. XII "Contratos"*. Quito, Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Larrea Holguín, J. (2008). *Manual elemental de derecho civil del Ecuador : contratos I, compra venta, permuta, cesión de derecho, donación*. Corporación de Estudios y Publicaciones. Obtenido de https://bibliotecadigital.uce.edu.ec/s/L-D/item/2168?utm_source=chatgpt.com#c=&m=&s=&cv=

- Leal Pérez, H. (1989). *Contrato de Compraventa Civil y Comercial*. Bogotá: Doctrina y Ley.
- Lopez, C. (2023). Obtenido de <https://blog.mifiel.com/contratos-unilaterales-y-bilaterales>
- Lozano, N. (1995). EL NACIMIENTO DEL DERECHO DEL TRABAJO. Obtenido de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/1/139/5.pdf>
- Lozano, O. (2010). La intervencion formal del notario en la celebracion del contrato de Compraventa. Obtenido de <https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/38f66e0b-b765-4a24-ab68-62da33941355/content>
- Marcel Planiol, Georges Ripert. (1993). *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Mexico: Cardenas Editor y Distribuidor.
- Meza, R. (1955). *Manual de Derecho Civil. De las Fuentes de las obligaciones. Tomo I*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Moreno, F. (2014). *El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sus consecuencias jurídicas*. Obtenido de <https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/3f9f946d-f541-4ce1-a909-31a5b71b485c/content>
- Moreno, F. (Mayo de 2014). *El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sus consecuencias jurídicas*. Universidad Central del Ecuador, Quito. Obtenido de <https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/3f9f946d-f541-4ce1-a909-31a5b71b485c/content>
- Naciones Unidas. (1969). *Convención de Viena sobre el derecho de los tratados*. U.N. Doc A/CONF.39/27 (1969), 1155 U.N.T.S. 331, entered into force January 27, 1980. Obtenido de https://www.oas.org/xxivga/spanish/reference_docs/convencion_viena.pdf
- Narváez Quiñónez, I. (2024). De Atenas a los Andes. El arduo camino hacia el constitucionalismo indígena. Quito, Ecuador: FLACSO Ecuador. Obtenido de <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/59947.pdf>
- Ortega, J. (2020). Obtenido de <https://www.studocu.com/es/messages/question/5265694/en-que-consisten-los-contratos-onerosos-y-gratuitos-conmutativos-y-aleatorios-explica-un-ejemplo>
- Ortega, Y. G. (2023). Obtenido de https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/33948/Cusi%20Ortega%2C%20Yuriko%20Geraldine.pdf?isAllowed=y&sequence=1&utm_source=chatgpt.com
- Plascencia, I. (2019). Cucmtificación contractual de daños y perjuicios. Obtenido de <https://revistas.uasb.edu.ec/index.php/foro/article/view/5502/5734>
- Pozo, J. (2013). *LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LA LEGISLACION ECUATORIANA*. Universidad de las Américas. Obtenido de <https://dspace.udla.edu.ec/bitstream/33000/132/1/UDLA-EC-TAB-2013-31.pdf>
- Quishpe, B. (2018). *El Contrato de Promesa de Compraventa y sus efectos jurídicos en el Derecho Civil ecuatoriano*. Obtenido de

<https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/3ea3aa65-2f41-4241-a740-5364e3e9aa48/content>

Quito Informa. (30 de enero de 2024). *Atención: Registro de la propiedad no inscribe promesas de compraventa*. Obtenido de

<https://www.quitoinforma.gob.ec/2024/01/30/atencion-registro-de-la-propiedad-no-inscribe-promesas-de-compraventa>

Real Academia Española. (2021). Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/promesa-de-compraventa>

Rodríguez Molinero, M. (1992). *La doctrina del derecho natural de Hugo Grocio*. Navarrensis Universitas Studiorvm.

Rodriguez, D. (2021). Obtenido de <https://es.slideshare.net/slideshow/obligaciones-11993295/11993295>

Rojas Delgado, J. (24 de agosto de 2020). El iusnaturalismo racionalista de los siglos XVII y XVIII y el primer movimiento codificador europeo. *PERSONA Y DERECHO*, 85, 203-247. doi:DOI 10.15581/011.85.007

Sánchez, M. (2011). *Obligaciones y contratos*. Quito: Editorial Jurídica del Ecuador.

Simental Franco, V. (2013). El contrato, elemento constante en el devenir humano, pasado, presente y futuro. *Revistas JUrídicas UNAM*(2), 353 - 384. Obtenido de <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-privado/article/view/8991/11041>

Sisa Jorge. (2015). *LA PROMESA DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL MARCO NORMATIVO ECUATORIANO*. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/server/api/core/bitstreams/fe3784cf-38ab-4d43-a6b7-629112aef6ed/content>

Sisa, J. (2015). *LA PROMESA DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL MARCO NORMATIVO ECUATORIANO*. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/server/api/core/bitstreams/fe3784cf-38ab-4d43-a6b7-629112aef6ed/content>

Vercovitz, R. (2022). Obtenido de <https://www.infoderechocivil.es/2012/09/contratos-conmutativos-contratos-aleatorios.html>

Vivar, E. (2017). *Naturaleza Jurídica en el sistema registral ecuatoriano*. Obtenido de <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiZv4aV7qSQAxVDRzABHSW4E-AQFnoECCsQAQ&url=https%3A%2F%2Fdia.net.unirioja.es%2Fdescarga%2Farticulo%2F5084568.pdf&usg=AOvVaw0S-rqY2HYPjxTI2EToQnw7&opi=89978449>

ANEXOS



Universidad
Católica
de Cuenca

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Eddie Alexander Ulloa Castro portador de la cédula de ciudadanía N.º 1400816045, y **Kevin Andrés Churo Llivichuzhca** portador de la cédula de ciudadanía N.º 0107151912. En calidad de autores y titulares de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación "**Límites jurídicos al derecho de propiedad en el contexto de promesas de compraventa**" de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos y no comerciales. Autorizo además a la Universidad Católica de Cuenca, para que realice la publicación de éste trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 19 de noviembre de 2025

F: 

Kevin Andrés Churo Llivichuzhca

C.I. 0107151912

F: 

Eddie Alexander Ulloa Castro

C.I. 1400816045