



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado  
de Magister en Derecho Notarial y Registral**

**TEMA:**

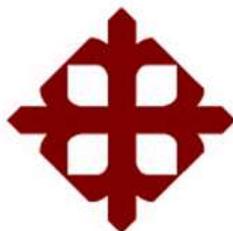
**“LA INSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE VENTA EN LA  
LEGISLACIÓN ECUATORIANA”**

**Autor:**

**Abg. Manuel Eugenio Salinas Ordoñez**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2019**



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

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **Abg. Manuel Eugenio Salinas Ordóñez**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

Dr. Francisco Obando F.  
**Revisor Metodológico**

---

Ab. María José Blum M.  
**Revisora de Contenido**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

**Dra. Teresa Nuques Martínez**

**Guayaquil, 8 de marzo del 2019**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO DE EMPRESA**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Ab. Manuel Eugenio Salinas Ordóñez

**DECLARO QUE:**

El examen Complexivo: **La inscripción de la promesa de venta en la legislación ecuatoriana**, previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial Y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

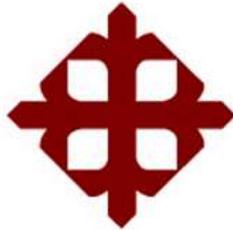
En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, 8 de marzo del 2019**

**EL AUTOR**

---

**Ab. Manuel Eugenio Salinas Ordóñez**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO EMPRESA**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Ab. Manuel Eugenio Salinas Ordoñez

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen Complexivo: **La inscripción de la promesa de venta en la legislación ecuatoriana**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, 8 de marzo del 2019**

**EL AUTOR:**

---

**Ab. Manuel Eugenio Salinas Ordoñez**

## **AGRADECIMIENTO**

Mi sincera gratitud a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil por darme la oportunidad de escalar un peldaño académico más.

## **EL AUTOR**

## **DEDICATORIA**

Dedico este esfuerzo a mis hijos que van creciendo y conociendo el sentido de la vida, para que alguna vez entiendan que con su nacimiento transformaron mi vida y solo quiero lo mejor para ellos.

A mi cónyuge sobreviviente Patty, que me ha dado mucho más de lo que esperaba y merezco.

## **EL AUTOR**

## ÍNDICE

Capítulos	Página
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	
1.1. PROBLEMA.....	2
1.2. OBJETIVOS.....	3
1.3. Breve descripción conceptual.....	3
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	
2.1. ANTECEDENTES.....	5
2.2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INVESTIGACIÓN....	8
2.3. PREGUNTA PRINCIPAL DE INVESTIGACIÓN.....	9
2.4. PREGUNTAS COMPLEMENTARIAS.....	9
2.5. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	10
2.5.1 El contrato.....	10
2.5.2. La promesa de venta .....	12
2.5.3. Régimen legal de la promesa de compraventa .....	17
2.5.4. Derecho comparado .....	20
2.6. METODOLOGIA.....	23
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>CONCLUSIONES</b>	
3.1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.....	27
3.1. CONCLUSIONES.....	33
3.2. RECOMENDACIONES.....	34
3.3. PROPUESTA DE REFORMA .....	35

## RESUMEN

El Código Civil ecuatoriano en el Art. 1570 estipula condiciones para la promesa de celebrar un contrato, así: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código;

2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces;

3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,

4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”.

Ante la falta de estipulación en el Código para que se inscriba la escritura pública que contenga una promesa de venta realicé este trabajo de investigación y determiné la necesidad de que se permita su inscripción, y así lo aceptó y recomendó la población investigada.

## ABSTRACT

The Ecuadorian Civil Code in Art. 1570 stipulates conditions for the promise to enter into a contract, as follows: "The promise to enter into a contract does not produce any obligation; unless the following circumstances occur:

1. That the promise be recorded in writing; and by public deed, when it is necessary to conclude a contract for whose validity such solemnity is required, in accordance with the provisions of this Code;

2. That the promised contract is not one that the laws declare ineffective;

3. That the promise contains a term or condition that fixes the time of the conclusion of the contract; and,

4. That the promised contract be specified in such a way that only the tradition of the thing, or the solemnities prescribed by law, are lacking, so that it may be perfect".

In the absence of stipulation in the Code to register the public deed containing a promise of sale I did this research and determined the need to allow their registration, and accepted it and recommended the population under investigation.

# **CAPÍTULO I**

## **INTRODUCCIÓN**

### **1.1. EL PROBLEMA**

En el Registro de la Propiedad del Cantón Loja, no se inscriben los contratos de promesa de venta, a decir de la señora Registradora no están permitidas en la Ley, y por ser normas de Derecho Público, para hacerlo, sostiene que debe estar previsto en la Ley de Registro o en alguna Ley, para hacerlo. Este criterio y la imposibilidad de que se inscriba la promesa de venta, debe superarse por ello, el problema jurídico que he identificado es la imposibilidad de inscribir las promesas de venta, el cual debería ser superado mediante reforma legal, solución que se daría si se contempla en la Ley de Registro, que las escrituras de promesa de venta se inscriban para generar seguridad jurídica a los promitentes compradores y vendedores.

Si bien la compraventa no transfiere el dominio del inmueble y por lo tanto no se requeriría la inscripción, contienen cláusulas condicionales que deben cumplirse al momento de que se verifiquen, pero esta situación puede no suceder y la falta de inscripción hace que haya un perjudicado y se inicie un conflicto que puede ser solucionado si la promesa de venta se hubiera inscrito hasta que los promitentes compradores y promitentes vendedores resuelvan los asuntos por los cuales no se puede celebrar la escritura de compraventa definitiva. Por seguridad para las partes deberían inscribirse las promesas de venta con su correspondiente prohibición de enajenar a favor de los promitentes compradores.

## **1.2. OBJETIVOS**

### **Objetivo General**

Ejecutar un estudio crítico y legal de la promesa de venta y su inscripción

### **Objetivos Específicos**

Demostrar que es legítimo que se inscriba en el Registro de la Propiedad, la escritura de promesa de venta.

Establecer las ventajas de la inscripción de las escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad

Determinar que ante la imposibilidad de inscribir las promesas de compraventa se generan muchos perjuicios entre los promitentes vendedores y promitentes compradores

Proponer a la Asamblea Nacional un proyecto de Ley reformatoria al Código Civil y a la Ley de Registro para posibilitar la inscripción del contrato de promesa de venta

## **1.3. BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL**

Según el ordenamiento legal ecuatoriano, específicamente en el Código Civil, “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas” (Código Civil, 2017). (Art.1481). y con Alessandri, A. (1998) puedo indicar que “el contrato es un acto jurídico, puesto que se realiza por la voluntad de dos o más

personas con objeto jurídico; es una convención, porque quiere necesariamente el concurso de las voluntades de dos o más personas; y es una clase especial de convención, porque no tiene otro objeto que producir obligaciones” (Alessandri Rodríguez, 2009)(p.6).

La promesa de venta es pues un contrato porque interviene la voluntad y el consentimiento de dos partes, por ello, diremos que es un contrato por el cual las partes se obligan a celebrar otro contrato de compraventa de un bien raíz determinado, en cierto plazo o en el evento de una condición. Además el contrato de promesa de compraventa tiene como fin el preparar a las partes a la celebración de un contrato que por el momento no es posible celebrar. Pero ese momento pasará y llegará otro momento, es decir, cuando ya pueda celebrarse la compraventa entonces mientras llegue el plazo o su cumpla la condición, bien podría inscribirse la promesa con la finalidad de que se eviten litigios por lo que pudiera pasar.

En varios cantones de nuestro país, se venía inscribiendo los contratos de promesa de venta, sin embargo, en las últimas décadas y principalmente desde que existe el Registro de Datos Públicos como institución autónoma que regula y controla los Registros, que son administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados de cada cantón, ya no se inscriben las promesas de venta y eso es perjudicial para las partes, lo cual se solucionaría con la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón al que pertenezca el inmueble, para seguridad de los promitentes y también de la sociedad.

## **CAPÍTULO II**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **2.1. ANTECEDENTES**

La promesa en su amplia acepción siguiendo a Cabanellas, G. (1983) “es la Declaración unilateral de voluntad por la cual consiente uno en obligarse a dar o hacer una cosa en tiempo futuro. Ofrecimiento solemne que compromete el honor pero no la fe, a diferencia del juramento, de cumplir estrictamente un deber, desempeñar con honradez un cargo dar cumplimiento a un encargo o decir la verdad. Completando la noción inicial, Capitant, entiende por promesa, el compromiso de contraer una obligación o cumplir un acto. Para Escriche se trata de la oferta deliberada que una persona hace a otra de darle o hacerle una cosa. Contrato unilateral por el que se concede a otro la cosa o el hecho que pide, que crea la obligación de cumplirla. En la antigua lotería, cantidad que figuraba en los pagarés, como premio correspondiente a la suma pagada” (Cabanellas de Torres, 2009)(p.455).

Esta sería la concepción de lo que significa la promesa, que básicamente se refiere a la oferta de una persona a cumplir con un contrato posterior que generará todos los efectos legales, sin embargo en nuestro Código Civil no se obliga a la inscripción de tal contrato con la finalidad de que se pueda hacer exigible por parte de los promitentes compradores o vendedores según corresponda su cumplimiento. En el Derecho moderno para que haya promesa, ésta debe ser hecha a persona o personas determinadas sobre un contrato especial con todos los antecedentes constitutivos de los contratos. La promesa de dar o hacer alguna cosa puede ser pura o simple, que es cuando no hay plazo señalado ni condición; a día cierto, cuando se designa el plazo en que ha de cumplirse; condicional, si se hace bajo alguna condición; y mixta, cuando se señala plazo y condición.

Mientras que en nuestra legislación no se ha obligado a inscribir el contrato de

promesa de compraventa, esto con la finalidad de que se pueda hacer exigibles las condiciones pactadas. En el Art. 1570 del Código Civil se estipula condiciones para la promesa de celebrar un contrato, así: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código;
2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces;
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,
4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban (Código Civil, 2017)”(Art. 1570).

Respecto a la inscripción, si se contempla en el Código Civil la obligatoriedad de inscribir la promesa en el Registro correspondiente, se podría practicar, puesto que la Ley de Registro así lo estipula:

“Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;

- c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
- e) Los testamentos;
- f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
- g) Las diligencias de remate de bienes raíces;
- h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
- j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 del Código Civil;
- k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. El que hace la variación debe solicitar el registro del nuevo nombre al Registrador correspondiente, a más tardar dentro de los quince días siguientes a aquél en que se haya hecho uso en documento público u oficial o en alguna diligencia o acto público u oficial, del nombre variado o cambiado.

La misma obligación tienen los partícipes de una finca rural, dividida o partida, en cuanto a los nuevos nombres que impusieren a las partes que les hayan adjudicado.

Quienes no cumplieren la obligación determinada en este literal, incurrirán en la multa de doscientos sucres que les impondrá el Juez correspondiente, cuando por razón de las visitas a la Oficina del Registro o por cualquier otro motivo tuviere conocimiento de la falta, o el Tribunal que tuviere el mismo conocimiento, sin perjuicio de llevarse a efecto el registro de la variación o imposición del nombre, a costa del que o de los que la hubieren hecho; y,

l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley. (Ley de Registro, 2017)”(Art. 24).

Es justamente en este numeral por el cual se permitiría la inscripción en el Registro de la Propiedad que ahora es municipal. Por todo lo anotado, es muy necesario que se contemple en el Código Civil la obligatoriedad de inscribir la escritura pública por la cual se celebre una promesa de dar en venta y en compra respectivamente de un bien que esté en el comercio humano.

## **2.2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INVESTIGACIÓN**

En el Código Civil se estipula condiciones para la promesa de celebrar un contrato, así: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código;

2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces;

3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,

4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo

falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban” (Código Civil, 2017) (Art. 1570).

Ante ello, conviene que se estipule en el Código Civil para asegurar el formal cumplimiento de la promesa en el contrato de compra venta, es decir su inscripción. Por lo expuesto, es necesario que se reforme el Código Civil para obligar a los promitentes contratantes en el caso de venta de bienes, la inscripción en el Registro correspondiente.

### **2.3. Pregunta Principal de Investigación**

¿Es ilegal la inscripción del contrato de promesa de venta?

**Variable:**

1.- El contrato

**Indicadores:**

1.- Obligaciones de las partes

**Variable:**

2.- Promesa de venta

**Indicadores:**

1.- Obligaciones de los promitentes compradores

2.- Obligaciones de los promitentes vendedores

### **2.4. Preguntas Complementarias de Investigación**

¿Sería legítima la inscripción de la escritura de promesa de venta en el Registro de la Propiedad?

¿Qué ventajas tiene la inscripción de las escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad?

¿Qué perjuicios ocasiona a los promitentes compradores y promitentes vendedores

la imposibilidad de inscribir las promesas de compraventa en el Registro de la Propiedad?

## **2.5. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

### **2.5.1. EL CONTRATO**

De la definición de contrato, se observa que contrato y convención son sinónimos. Consiste en el acuerdo de voluntades destinado a crear obligaciones. No obstante en doctrina se hallan identificados y diferenciados perfectamente los términos: acto jurídico, convención y contrato.

**2.5.1.1. Acto Jurídico.-** Es el hecho realizado por la voluntad de una o más personas con el objeto de producir un efecto jurídico para crear, modificar, transmitir o extinguir un derecho.

**2.5.1.2 Convención.-** El acto jurídico bilateral, que requiere del concurso de las voluntades de dos o más personas, toma el nombre de convención, y tiene por objeto producir efectos jurídicos que pueden ser la creación, conservación, modificación, transferencia o extinción de un derecho.

**2.5.1.3. Contrato.-** Si la convención tiene por objeto crear obligaciones, toma el nombre de contrato, de lo que se deduce que el contrato es el acuerdo de voluntades destinado a crear obligaciones. Cualquier acto jurídico bilateral o convención que no tenga por objeto crear obligaciones, no es contrato.

Con relación a las obligaciones, Meza Barros, R. sostiene que “La definición legal ha confundido lo que es el objeto del contrato con lo que constituye el objeto de la obligación. El objeto del contrato es la obligación u obligaciones que genera; el objeto del contrato es la obligación u obligaciones que genera; el objeto de la obligación puede constituir en dar, hacer o no hacer una cosa... El contrato tiene

por objeto una o más cosas que deben darse, hacerse o no hacerse. Media entre el contrato y la obligación de una relación de causa-efecto, el contrato es la causa y la obligación su consecuencia. (Meza Barros, 2006)” (p. 18)

Por lo que queda claro que no debe confundirse el término contrato con el de obligación, pero aún, no debe confundirse el objeto del contrato con el objeto de la obligación. Al respecto Alessandri, A. nos dice : “el contrato es un acto jurídico, puesto que se realiza por la voluntad de dos o más personas con objeto jurídico; es una convención, porque quiere necesariamente el concurso de las voluntades de dos o más personas; y es una clase especial de convención, porque no tiene otro objeto que producir obligaciones”(p.6)

La finalidad que tiene el contrato civil es la de armonizar intereses económicos inicialmente opuestos, o al menos no coincidentes. Por esta cualidad es la fuente más usual de derechos y obligaciones, es fundamental en la vida de los negocios y un instrumento de realización de los más variados intereses en la vida social. En el Título XII del libro IV de nuestro Código Civil, se mezclan indiferenciadamente artículos relacionados con los efectos de los contratos y de las obligaciones, por lo tanto es necesario establecer las diferencias entre unos y otros. El efecto inmediato de los contratos validos es crear obligaciones; el efecto de las obligaciones, nacidas o no de los contratos, es conferir al acreedor los medios para la ejecución de las prestaciones que le son debidas; y estos efectos inmediatos son los que expresamente se han estipulado y aquellos que derivan de la esencia de los contratos.

Los efectos del contrato son las obligaciones que se crean para ambas partes, (si el contrato es bilateral) o para una sola de ellas (si el contrato es unilateral) Pero el efecto fundamental de todo contrato consiste en constituir una ley para los contratantes lo que está tipificado en el artículo 1561 del Código Civil. Los efectos de las obligaciones, en cambio, son el conjunto de medios que se tienen para ejecutar las prestaciones que nacieron del contrato u otra forma de adquirir

obligaciones como son el delito, cuasidelito, la ley, etc. El deudor es colocado en la necesidad jurídica de cumplir sus promesas o, en caso contrario pagar los daños y perjuicios que correspondan.

Desde el punto de vista del acreedor, la obligación es el conjunto de derechos que el legislador le da para exigir del deudor el cumplimiento íntegro y oportuno de lo que ha prometido. Tanto los efectos de los contratos, como los efectos de las obligaciones, crean confusión en dos aspectos jurídicos diferentes y que a criterio unánime de los tratadistas, en derecho no pueden confundirse, pues, tanto el efecto de las obligaciones como el efecto de los contratos se hallan perfectamente ubicados e identificados, aunque en el Código Civil se los confunda.

### **2.5.2. EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

El contrato de promesa de compraventa según Warras, E. consiste en “La celebración de un contrato definitivo de compraventa de bienes inmuebles supone –según se infiere de la experiencia diaria- que las partes han agotado una serie de tratativas y negociaciones previas. Entre tales negociaciones previas se sitúan las promesas. Esta afirmación nos obliga a formular, de inmediato, dos aclaraciones; no siempre, ni necesariamente, una compraventa definitiva está precedida de promesas; pero cuando éstas existen, configuran verdaderas vinculaciones contractuales.”(p.523) Este contrato puede ser definido como un contrato por el cual las partes se obligan a celebrar otro contrato de compraventa de un bien raíz determinado, en cierto plazo o en el evento de una condición.

Además el contrato de promesa de compraventa tiene como fin el prepara a las partes a la celebración de un contrato de promesa de compraventa tiene como fin el prepara a las partes a la celebración de un contrato que por el momento no es posible celebrar. Por el contrato de promesa no se transfiere el dominio ni tampoco es título suficiente para exigir la tradición, la entrega o la mera tenencia

de la cosa objeto del contrato prometido. El contrato de promesa de celebrar un contrato de compraventa de un bien inmueble, es un contrato solemne que requiere de constancia escrita y de escritura pública para que surta el efecto de obligar a la celebración del contrato definitivo.

López de Zavalía (1990) encuentra el interés de la distinción del elemento forma; en materia de compraventa inmobiliaria y dice: “El preliminar no necesita ser concertado con las formalidades prescritas por la ley. En cambio el definitivo si debe hacerse, bajo pena de nulidad, en la forma querida por la ley, porque, el preliminar genera una obligación de hacer, mientras que el definitivo las crea de dar; y para ello, en puridad de principios, merece ser distinguido” (Lopez de Zavalia, 1997)(p.289). El asegurar el negocio jurídico final a través del uso del contrato de promesa de compraventa, destaca la utilidad práctica que presta esta figura y al mismo tiempo, es el motivo de los principales conflictos que se han suscitado en su tratamiento jurídico.

El contrato de promesa de compraventa será siempre un acto jurídico bilateral, pero por sus efectos puede distinguirse promesas unilaterales y bilaterales; las primeras se configuran cuando solo una de las partes es la que promete, las segundas tienen lugar cuando ambas partes están involucradas en la promesa. Warras, E. (2010) sostiene que Por el contrato de promesa puede ser el vendedor el que prometa vender; o puede ser el comprador el que prometa comprar, o, en fin, puede suceder que uno prometa vender y el otro, en el mismo acto, prometa comprar”(p. 525). El más frecuente de los contratos de promesa es el de celebrar otro de compraventa. Como no ha sido reglamentado especialmente, queda regido en todo por el artículo 1570.

En la enciclopedia jurídica omeba se cita a Ferrer(1960) para hacer referencia al Derecho Romano, surgen las raíces más rudimentarias del contrato de promesa, si bien es cierto que este no fue considerado de manera general, en este tiempo ya se tomó en cuenta a la promesa de venta y a la promesa de mutuo “ ...no se

conocía un tipo de convenio eficaz para obligar a las partes a concluir en el futuro otro contrato; en los textos solo se encuentran pactos con valor de promesas de concluir contratos, como el pactum de contrahendo; o bien el pactum preparatorium, pero eran pactos nudos, o sea desprovistos de efectos civiles. Había también otros pactos que encerraban promesa de concluir contratos determinados como la venta y el mutuo (pactum de vendendo y pactum de mutuando), pero estos tampoco tenían efectos civiles, sino que eran pacta adiecta, que se hacían valer con la misma acción del contrato.” (Enciclopedia Juridica Omeba, 2000)(p. 558)

La misma fuente agrega: “En Derecho romano era insuficiente el simple consentimiento, para dar vida al contrato era menester además del reconocimiento del derecho civil. Este solo reconocía cuatro tipos de contratos: compraventa, locación, sociedad y mandato, fuera de ellos los convenios no alcanzaban la dignidad de contratos; eran solamente pactos, y no producían acción, sino solo obligación natural, protegida por excepción. Estos últimos, lentamente, fueron provistos de efectos civiles, algunos por edicto del pretor (pacta praetoria), otros por proscripto del príncipe (pacta legitima), otros por haberse añadido a contratos de buna fe, haciéndose valer con la misma acción del contrato (pacta adiecta). Dichos tres tipos de pactos recibían el nombre genérico de pacto vestita, porque, aunque indirectamente, tenía efectos civiles.” (Enciclopedia Juridica Omeba, 2000)(p.559)

De lo transcrito se puede identificar los antecedentes históricos más remotos y primarios de lo que en la actualidad constituye el contrato de promesa de celebrar un contrato. En Roma los nuda pactum o pactos nudos que no generaban obligaciones civiles pero si producían obligaciones naturales, y los pacto adiecta genéricamente pacto vestita, que ya en forma indirecta, producían efectos civiles, proponiéndose como excepción a las acciones derivadas de los contratos. Lo que ya va configurando con alguna propiedad al contrato de promesa como la estipulación o contrato verbal de los romanos, así lo dijo Sala, M. (1955) “que la

distinguieron del pacto por medio de cierta solemnidad de palabras, negando a este la fuerza que concedía a aquella: la solemnidad consistía en las palabras, negando a este la fuerza que concedía a aquella: la solemnidad consistía en las palabras de la pregunta y la respuesta (Enciclopedia Juridica Omeba, 2000)”(p.222).

Aquí tenemos ya una promesa verbal y solemne. Este antecedente histórico es rescatable, porque fue recogido y evolucionado por el derecho antiguo español, trasladándolo incluso hasta la Novísima Recopilación de 1805 y cuya importancia se releva con el criterio de Ferrer, M. (1960) “La obligación por el derecho romano traía su fuerza en los pactos de las palabras que lo significaban. Todavía frustraba la malicia, los convenios a pretexto de que fueron o no fueron las palabras de la ley, las empleadas en el pacto, por cuya causa el derecho español dictó una ley mandando: que si parece que alguno se quiso obligar a otro por promisión, o por algún contrato, o en otra manera, sea tenido de cumplir aquello que se obligó, y no pueda poner excepción que no fue hecha estipulación, que quiere decir prometiendo con cierta solemnidad ...mandamos que todavía vale la dicha obligación, y contrato que fuere hecho, en cualquier manera que parezca que uno se quiso obligar a otro. Con esta ley desaparecieron las fórmulas de ciertas palabras para los pactos, y en su virtud todos producen obligación civil y en su mayoría eficacia.” (Enciclopedia Juridica Omeba, 2000) (p. 168-169).

Se incorporó así a la antigua legislación española, el tradicional rigorismo del Derecho Romano, salvo por el hecho de que en la práctica se admitieron nuevos contratos que no necesariamente estaban reconocidos por alguna norma. La promesa hacía relación al mecanismo verbal, que se lo reducía por escrito, que vinculaba a las partes por las obligaciones prometidas. En Roma, durante el Medioevo se continuó con el sistema contractual romano; pero, en el derecho germánico, el acuerdo de voluntades no producía efectos jurídicos, si no iba acompañado de alguna solemnidad determinada. En esta época los contratos formalistas dejaron de lado a los consensuales, y la formalidad pasó a dar vida

jurídica a los contratos. Se trata de un derecho al que a más de las solemnidades heredadas del derecho romano, se agregaron otras, lo cual dio como resultado un sistema contractual excesivamente riguroso y formal.

El viejo mecanismo romano fue eliminándose. Se abandonaron las normas solemnes, aceptándose nuevas formas contractuales que la doctrina recogió bajo el título de pactos innominados. El derecho canónico y algunas costumbres mercantiles, contribuyeron a la eficacia de toda convención. Sin embargo de la influencia del derecho canónico sobre la nueva concepción del sistema contractual, haciendo triunfar al derecho consensual, fue limitada porque no faltaron opositores a éste. Con los iusnaturalistas de los siglos XVI y XVII, y los que recibieron la influencia de aquellos, como Grozio, apreciaban la buena fe, por encima de cualquier virtud contractual, y llevaron a la práctica la idea de que todos los contratos que se fundan en una “causa razonable” dan derecho a una acción. La “causa razonable” de Grozio no era otra cosa que el requisito de la intención efectiva y voluntaria de contraer una obligación en un sentido jurídico.

Según se advierte en la Enciclopedia OMEBA, “En la época de los jurisconsultos alemanes del siglo XVII y XVIII y de los franceses posteriores como Domat y Pothier, acabó por triunfar lo que hoy se conoce como el moderno principio del consentimiento, elemento esencial para el nacimiento y validez de los contratos. Domat y Pothier inspiraron a los autores posteriores del Derecho y a los redactores del Code Napoleón, con todas sus proclamaciones en torno al valor del consentimiento en la formación de los contratos. En este tiempo también se señalan los vicios del consentimiento que pueden afectarlo, es decir que en siglo XVIII se da un sistema contractual que tiene proyecciones hasta nuestros días. (Enciclopedia Jurídica Omeba, 2000) (p.333). En la época moderna, juntamente con el principio del consentimiento, surge el principio de la autonomía de la voluntad, y como consecuencia de la autonomía de la voluntad surge el principio de la autonomía privada, que es el poder de crear estipulaciones que regulan la conducta individual de las personas expresadas en un contrato. La autonomía

privada incluye la libertad contractual que es una manifestación por la cual las partes someten su comportamiento a determinadas reglas.

Los particulares pueden contratar cuando quieran, como quieran y con quien quieran, y lo que acuerden tiene valor de ley. Conforme se encuentra en la Enciclopedia jurídica Omeba (1950), “De esta manera, el contrato de promesa podía realizarse sobre la base de los principios del consentimiento y de la libertad contractual, constituyendo una posibilidad para que empiece a edificarse una doctrina sobre el contrato preparatorio, sus requisitos y efectos”.(p. 334) Llegamos así a la época de las codificaciones. Los códigos afirman el carácter absoluto y perpetuo de la propiedad privada, la libertad, la fuerza obligatoria de los contratos y el derecho a contratar sobre toda clase de bienes y servicios, propone las reglas de los principales contratos y revela con cuantas dificultades se ha llegado a admitir la idea de que de una promesa pueda derivarse una obligación con consecuencias jurídicas como dice Ferrer, M. (Enciclopedia Juridica Omeba, 2000)(1960) “Puede afirmarse de un modo general, que en la legislación comparada el contrato preliminar no ha sido legislado en forma minuciosa, ni se ha construido una verdadera sistematización de su naturaleza jurídica, de sus requisitos, modalidades, ni efectos. Sin embargo está presente en todos los códigos, en unos más explícitamente que en otros, y bajo variadas denominaciones.” (Enciclopedia Juridica Omeba, 2000)(p. 566)

### **2.5.3. RÉGIMEN LEGAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**

En el presente análisis partiré del Art. 1570 que es el que regula la promesa de celebrar un contrato. “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- 1.- Que la promesa conste por escrito; por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código;
- 2.- Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces;

3.- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,

4 Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.” (Código Civil, 2017)(Art. 1570).

La promesa de celebrar un contrato se encuentra tratada en el libro cuarto, título XII, que se refiere al efecto de las obligaciones. El artículo 1570 no estipula expresamente que la promesa de celebrar un contrato sea un contrato. El inciso final del artículo 1570 que no es otro que el artículo 1569 que trata sobre las acciones que tiene el acreedor de una obligación de hacer frente a su deudor, presuponiendo la existencia de la relación contractual.

El primer numeral establece el carácter solemne que configura al contrato de promesa. El consentimiento es el acuerdo de voluntades de dar vida en derecho a un contrato.

Generalmente es suficiente que exista el consentimiento verbal para que un negocio surja a la vida jurídica, con todas las consecuencias comunes a su naturaleza, pero existen excepciones en los casos en que el consentimiento debe estar revestido de alguna formalidad. León Hurtado A (1979) señala. “El acto jurídico bilateral, llámese convención o contrato, solo surge a la vida jurídica del derecho cuando las partes se ponen de acuerdo, es decir, cuando se produce el consentimiento, el concurso de las voluntades de ambas partes. Este requisito existe siempre en todo acto jurídico bilateral, sin perjuicio de que a veces para el perfeccionamiento de ciertos contratos se exija además del consentimiento, la entrega de una cosa o el cumplimiento de formalidades especiales. (León Hurtado, 1991)” (p.67)

Consecuentemente el consentimiento tiene que conservarse. La intención de los promitentes de celebrar un contrato futuro debe instrumentarse por escrito como un requisito fundamental.

Nuestro código civil a diferencia del chileno y el colombiano abunda en las formalidades, ya que nuestra realidad contractual está saturada en la mayoría de los casos, por la conducta de hacer constar el contrato de promesa en un instrumento privado.

En el numeral segundo se entiende que el contrato de promesa debe contener una obligación de celebrar un contrato prometido que no contenga una causa insubsanable de ineficacia. El contrato de promesa es fuente de obligaciones de hacer para los promitentes, siempre que concurran copulativamente todos los requisitos del artículo 1570; el numeral segundo que exige la eficacia del contrato prometido, se refiere expresamente al objeto y a la causa. Lo que exige el numeral segundo es que el contrato de promesa contenga la obligación de celebrar un contrato que al momento de cumplir las obligaciones de hacer jurídico, éste sea eficaz.

El contrato de promesa debe tener un objeto lícito y posible, y una causa moral y lícita. El contrato prometido no es una figura de ejecución instantánea sino que sus obligaciones deben cumplirse dentro de un lapso de tiempo establecido por los promitentes, mientras se den las condiciones necesarias para la celebración del contrato definitivo. Fijar la época dentro de la cual se verificarán las obligaciones de hacer jurídico significa precisar un lapso de tiempo, que tiene un principio y un fin, dentro del cual se celebrará el contrato prometido. La futuridad convencional debe considerar un espacio de tiempo suficiente para extinguir los obstáculos actuales que motivaron la celebración del contrato preparatorio. En todo caso vale insistir en que la fijación de la época debe ser transitoria y razonablemente breve.

No se puede caer en la costumbre de fijar periodos largos e indeterminados,

que tienen como fecha última, el de la prescripción de este tipo de contratos. Reconociéndose la posibilidad de que el contrato de promesa puede referirse a un contrato real o solemne. Se refiere entonces al requisito de la especificación del contrato prometido siendo la especificación la determinación de los elementos esenciales del contrato que se promete. Por otro lado se ha manifestado que la cuarta circunstancia está condicionada a que solo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Realmente esta redacción imprecisa pone de manifiesto la confusión respecto a las nociones de identificación, especificación, perfeccionamiento, tradición y solemnidades. En nada influye esta defectuosa redacción en la consideración de que lo que se debe es señalar lo esencial y característico del contrato que se promete celebrar.

Como dice don Claro Solar, Luis: (1979) “Ésta controversia proviene, en parte de la redacción de la ley en cuanto mezcla las ideas de especificación del contrato prometido, de perfección de este, de tradición y de solemnidades prescritas por la ley.” (Claro Soler, 1979) (p.712). En conclusión, el contrato de promesa es fuente de obligaciones cuyo cumplimiento se difiere para dentro de una época determinada en el futuro inmediato, consecuentemente, los promitentes requieren señalar actualmente el tipo de contrato que se obligan a celebrar el forma clara e inconfundible.

#### **2.5.4. DERECHO COMPARADO**

La promesa de venta está regulada en las legislaciones de varios países, no se realiza ninguna cita por cuanto son leyes de República a los cuales tuve acceso en el buscador google.

#### **EN BOLIVIA**

El Código Civil boliviano de 1845, en su artículo 955 manifiesta:

“Art. 955 La promesa unilateral de una prestación, solo produce efectos obligatorios en los casos expresamente previstos por la ley (Código Civil Boliviano, 1845)”

En este caso se refiere a la oferta como declaración unilateral de voluntad, que por regla general no obliga, sino en los casos previstos por la ley; es decir que la legislación boliviana no consagra una norma particular para tratar al contrato preparatorio o a una de sus especies.

## **EN MÉXICO**

Dentro de este mismo contexto latinoamericano, el nuevo Código Civil Mexicano de 1928, representa un significativo avance en materia contractual al tratar el contrato preparatorio, y de manera particular, el contrato de promesa de celebrar un contrato.

El título I de la segunda parte del libro IV se denomina: “De los contratos preparatorios.- La promesa”.

“Artículo 2243.- Puede asumirse contractual mente la obligación de celebrar un contrato futuro”

Noción esta, que se complementa con las disposiciones del artículo 2246 que regula la necesidad de que contenga las características del contrato futuro, la limitación del tiempo de la celebración del contrato prometido y la características formal del contrato de promesa.

“Artículo 2245, -“La promesa de contrato solo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.”

Se confirma el efecto de que del contrato de promesa solamente nacen

obligaciones de hacer, como es la de celebrar un contrato en el futuro.

Por lo mismo, no se puede exigir el cumplimiento de las obligaciones del contrato definitivo, ya que ellas solo nacerán cuando este acto se lo celebre.

“Artículo 2246.- “Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.”

En este artículo encontramos los requisitos esenciales del contrato de promesa sin los cuales no nace a la vida jurídica.

“Artículo 2247.- Si el promitente rehúsa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía lo firmará el juez; salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por el título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe; pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo, de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

Proclama la intervención del juez para intentar la ejecución forzada de las obligaciones nacidas de un contrato de promesa.

## **EN PERÚ**

El Código Civil Peruano de 1936, en su artículo 1392 dispone:

“Art. 1392.- El convenio por el cual una persona promete vender o comprar a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinados, produce los efectos de la compraventa, desde que el estipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o de vender (Código Civil Peruano, 1936)”

En esta legislación a las instituciones se las conoce más por sus efectos que por el nombre que llevan.

### **3. METODOLOGÍA**

Entre los materiales utilizados en la presente investigación debo hacer constar aquellos que generalmente utilizamos en toda actividad intelectual, es decir, la computadora, principalmente con su respectiva impresora; la computadora me permitió acceder a la red internet, herramienta fundamental para la realización de mi investigación y todos aquellos materiales utilizados en el estudio. Los métodos que utilicé en mi indagación son aquellos que nos brinda la investigación científica, es decir, el método científico, método inductivo, deductivo, descriptivo, materialista histórico y analítico. El método científico, es un método general de conocimiento que permite llegar al conocimiento de los fenómenos que se producen en la naturaleza y en la sociedad mediante la conjugación de la reflexión comprensiva y el contacto directo con la realidad objetiva, es por ello que en este trabajo investigativo me apoyé en el método científico, como el método general del conocimiento, así como también en los siguientes:

El método deductivo me permitió abordar el estudio de los conocimientos generales de las instituciones jurídicas abordadas y poder comprender los conocimientos particulares. El método inductivo permite conocer la realidad del problema a investigar partiendo desde lo particular hasta llegar a lo general, es decir me permitió conocer inversamente las instituciones estudiadas con lo cual se alcanza el tratamiento global y general. El método descriptivo permite realizar como su nombre lo indica una descripción objetiva de la realidad actual en la que se desarrolla el problema y así demostrar los problemas existentes en el Código Civil por cuanto no se permite la inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad.

El método analítico por su parte permite estudiar el problema enfocándolo desde el punto de vista social, jurídico, político y económico; y, analizar los efectos que se producen por no contemplar en el Código Civil la inscripción de las promesas de venta. El tipo de investigación que realicé es de carácter documental, bibliográfica y de campo y me permitió descubrir interesantes aspectos del Derecho Civil. Como técnicas de investigación para la recolección de la información utilicé fichas, luego de lo cual y a través de las que pude recolectar información doctrinaria, así mismo mantuve una agenda de campo para anotar todos los aspectos relevantes que se pudieron establecer durante la investigación y en la recolección de la información a través de la encuesta que apliqué a personas entre Abogados en libre ejercicio profesional, por tratarse de reformas legales; para conocer su criterio y para que me den a conocer su perspectiva sobre la temática a investigar y poder desarrollar con normalidad y absoluta profundidad este trabajo.

Finalmente los resultados de la investigación recopilada durante su desarrollo fueron expuestas en el informe final el cual contiene la recopilación bibliográfica y análisis de los resultados que fueron expresados mediante cuadros estadísticos, culminando este trabajo, realizando la comprobación de los objetivos y la verificación de la hipótesis planteada, para finalizar con la redacción efectuada de las conclusiones, recomendaciones y posteriormente con la elaboración del proyecto de reformas al Código Civil ecuatoriano. La población a considerar en mi investigación son los Abogados en libre ejercicio profesional del cantón Loja, como conocedores de temas jurídicos y la Registradora de la Propiedad del cantón Loja, por ello, respecto de los Abogados en forma directa seleccionaré un sector de este amplio universo y de aquel pequeño universo a considerar un número determinado de muestra.

<b>Unidades de Observación</b>	<b>Población</b>	<b>Muestra</b>
Registradora de la Propiedad	01	01
Abogados en libre ejercicio	2000	30

En cuanto al procedimiento utilizado se definió en las siguientes fases:

Primera fase:

- Introducción
- El Problema
- Objetivos
- Breve descripción conceptual

Segunda Fase:

- Desarrollo
- Planteamiento del Problema
- Fundamentación Teórica
- Metodología

Tercera Fase:

- Conclusiones
- Conclusiones y recomendaciones
- Bibliografía
- Anexos

## **CAPÍTULO III CONCLUSIONES**

### **3.1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA MEDIANTE LA ENTREVISTA A LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN LOJA**

Me fue imposible aplicar la entrevista a la funcionaria referida, por cuanto, me manifestó que no podía en su calidad de funcionaria pública adelantar criterio sobre este tipo de temas porque se puede utilizar algún momento en su perjuicio. Pero como tenemos un vínculo de amistad, dialogamos en varias ocasiones y en forma general, el criterio de la Dra. Registradora es que sí se debe permitir la inscripción de la escritura de promesa de venta, puesto que se generaría seguridad jurídica a las personas y se evitarían muchos perjuicios económicos que se han dado principalmente cuando se incumplen por una de las partes.

De este modo, y al ser un diálogo mantenido con la Registradora de la Propiedad del cantón Loja, debo manifestar que comparto su criterio y considero que es un gran aporte saber que la propia funcionaria que está a cargo del Registro comparte mi propuesta.

### **3.2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA DE LOS ABOGADOS EN LIBRE EJERCICIO DE LA PROFESIÓN.**

Se les aplicó una encuesta considerando el problema jurídico existente y considerando las preguntas de la investigación, los objetivos y el problema jurídico existente.

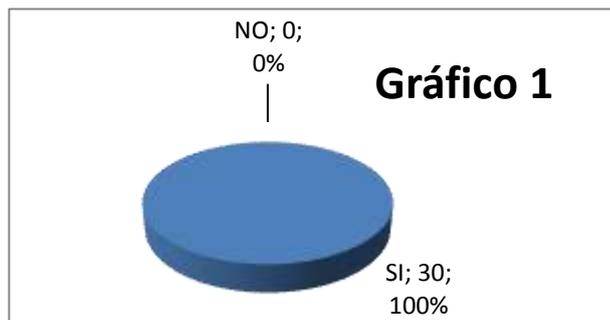
## PRIMERA PREGUNTA

**¿Tiene conocimiento sobre la normativa legal que regulan la promesa de venta?**

INDICADORES	f	%
SI	30	100%
NO	-	-
TOTAL	30	100%

Autor: Manuel Salinas Ordóñez

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional



La población investigada al ser profesionales del Derecho, garantizan la confiabilidad de mi investigación, y en su mayoría han manifestado que conocen de la normativa jurídica que regula promesa de venta.

## SEGUNDA PREGUNTA

**¿Estima usted que se encuentra contemplada en el Código Civil la inscripción de la promesa de compraventa?**

INDICADORES	f	%
SI	-	-
NO	30	100%
TOTAL	30	100%

Autor: Manuel Salinas Ordóñez

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional



El 100% de la población investigada han contestado correctamente que la inscripción del contrato de compraventa no está prevista en el Código Civil ecuatoriano, puesto que este cuerpo legal no establece la obligatoriedad de inscribir la promesa de venta. Señalan unos Abogados, que anteriormente si lo hacían, pero en la última década ya no inscriben.

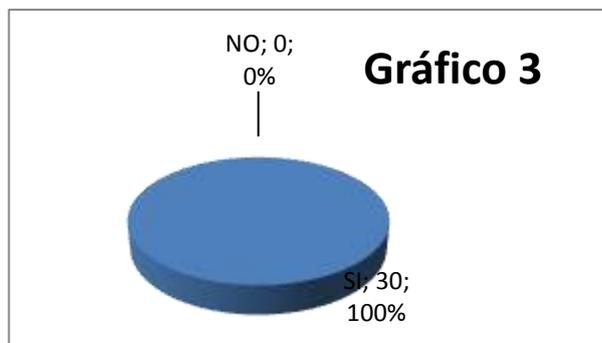
### TERCERA PREGUNTA

**¿Considera que se debe permitir la inscripción de la promesa de venta en la legislación ecuatoriana?**

INDICADORES	f	%
SI	30	100%
NO	-	-
TOTAL	30	100%

Autor: Manuel Salinas Ordóñez

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional



La mayoría absoluta de la población investigada (100%), opinan que es necesario que se permita la inscripción de la promesa de venta en el Código Civil ecuatoriano. Coincido con el criterio de los Abogados encuestados puesto que el problema jurídico identificado es que en el Código Civil debe constar la obligatoriedad de dicha inscripción.

#### CUARTA PREGUNTA

**¿Estima usted que al permitir la inscripción de la promesa de compraventa se garantizaría los derechos de los promitentes compradores?**

INDICADORES	f	%
SI	27	90%
NO	03	10%
TOTAL	30	100%

Autor: Manuel Salinas Ordóñez

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional



Se puede evidenciar claramente que la mayoría de la población investigada, es decir, el 90%, cree que al permitirse la inscripción de la promesa compraventa también se garantizaría los derechos de los promitentes compradores, mientras que únicamente el 10% en cambio, opina todo lo contrario.

Comparto plenamente con el criterio de aquellas personas que consideran que se debe proteger a los promitentes compradores de aquellas personas sin escrúpulos que prometen vender a una y más personas pero llegado el momento que han cobrado a todos, sólo venden a una persona y cuando se les quiere reclamar la multa de la promesa ya no tienen ningún bien en donde pueda garantizarse el cobro.

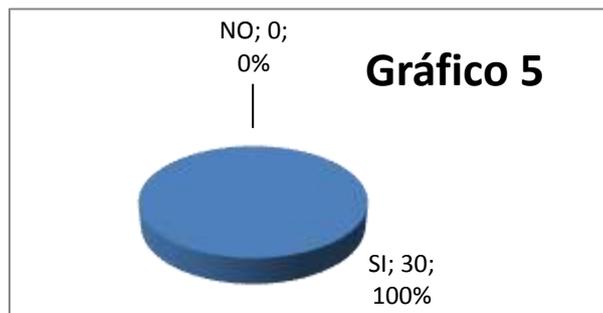
## QUINTA PREGUNTA

**¿Cree usted que se debe reformar el Código Civil para que se permita la inscripción de la Promesa de Compraventa?**

INDICADORES	f	%
SI	30	100%
NO	-	-
TOTAL	30	100%

Autor: Manuel Salinas Ordóñez

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional



Se puede evidenciar con claridad que nuevamente la mayoría absoluta de la población investigada, es decir, el 100%, están de acuerdo con que se reforme el Código Civil.

El criterio de mis encuestados me hace proponer con toda seguridad la reforma que se diseñará al final de mi investigación y que es el resultado de la misma, pues la población investigada tiene mucha relación en sus respuestas desde la primera pregunta ha venido coincidiendo con mi criterio que debe contemplarse en el Código Civil, la inscripción de los contratos de promesa de compraventa y así lograr proteger a las personas que son afectadas por el incumplimiento de las promesas de compraventa.

### **3.3. CONCLUSIONES**

Como conclusiones de la presente investigación puedo presentar las siguientes:

- La promesa de venta es un contrato y como tal es ley para los contratantes y debe hacerse cumplir en forma voluntaria o forzosamente por el Juez.
- El único requisito que la Ley ha previsto para la promesa de compraventa es que conste por escrito y sea por escritura pública.
- Los registradores de la propiedad no permiten la inscripción de la promesa de compraventa pese a que no se prohíbe en ninguna norma legal.
- La falta de inscripción de la escritura de promesa de compraventa genera inseguridad jurídica y perjudica a los promitentes compradores, puesto que el bien que les iban a vender puede ser vendido a otra persona.
- Los Abogados en libre ejercicio encuestados estiman necesario que se incorpore inscripción de la promesa de compraventa en el Código Civil ecuatoriana.
- Existe la necesidad de reformar el Código Civil respecto de la inscripción de los contratos de compraventa.

### **3.4. RECOMENDACIONES**

Frente a las conclusiones indicadas me permito recomendar en forma general lo siguiente:

- Que la Asamblea Nacional reforme las disposiciones legales contenidas en el Código Civil respecto de la inscripción de los contratos de compraventa.
- Que, la Federación Nacional de Abogados a nivel nacional, y cada Colegio de Abogados organicen seminarios, y talleres de capacitación dirigidos a sus socios, cuyas temáticas versarán sobre el Derecho Registral.
- Que los Notarios y Registradores de la Propiedad presenten propuestas de reformas legales y realicen gestiones ante la Asamblea Nacional para conseguir que se expidan reformas al Código Civil permitiendo la inscripción de los contratos de compraventa.

### **3.4. Propuesta de reforma a la Ley Notarial**

#### EL PLENO DE LA ASAMBLEA NACIONAL

Considerando:

Que, la Asamblea Nacional es el órgano facultado, para expedir, reformar y derogar leyes.

Que, se ha generado mucha inseguridad y perjuicios a las personas que celebran escrituras públicas de compra venta que no se cumplen.

Que, es necesario armonizar la legislación civil ecuatoriana en torno a inscripciones de nuevos contratos.

De conformidad al numeral 6 del Art. 120 de la Constitución:

En ejercicio de sus atribuciones:

Resuelve:

#### EXPEDIR LA SIGUIENTE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO CIVIL

Art.- 1.- En el Art. 1570 incorpórese el numeral 5 que diga:

“Se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón al cual pertenece el inmueble”

Art. Final.- Esta Ley reformativa entrará en vigencia desde su promulgación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los treinta días del mes de mayo de dos mil dieciocho.

f.), Presidenta

f) Secretario

#### **4. BIBLIOGRAFÍA**

##### FUENTES DOCTRINARIAS Y LEGALES

- ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo. De la Compraventa y de la Promesa de Venta.
- CABANELLAS, Guillermo, “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Editorial Heliasta, Buenos Aires-Argentina, 2002.
- CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, Noviembre 2008.
- CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito-Ecuador, 2005.
- CABANELLAS DE TORRES. Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Ed. Heliasta. 1997.
- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. Corporación de Estudios y Publicaciones. 2012.
- LEY DE REGISTRO. Corporación de Estudios y Publicaciones. 2012.
- ESPASA. Diccionario Jurídico Espasa. Espasa Calpe S.A. Madrid – España. 2001.
- ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.

- PLAZA DE GARCÍA, Norma. Derecho Registral Mercantil.
- CLARO SOLAR, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado.
- LOVATO, Juan Isaac. Programa Analítico de Derecho Procesal Civil Ecuatoriano.
- OSPINA FERNANDEZ, Guillermo y OSPINA ACOSTA, Eduardo. Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico.

#### FUENTES ELECTRÓNICAS

- [www.google.com](http://www.google.com)



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Manuel Eugenio Salinas Ordoñez, con C.C: # 1103143747 autor del trabajo de examen complejo:” *La inscripción de la promesa de venta en la legislación ecuatoriana*” Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 8 de marzo del 2019

f. \_\_\_\_\_  
Dr. Manuel Eugenio Salinas Ordoñez  
C.C: # 1103143747



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	LA INSCRIPCIÓN DE LA PROMESA DE VENTA EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA.		
<b>AUTOR(ES):</b>	Manuel Eugenio Salinas Ordoñez		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	8 de marzo del 2019	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	37
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Registral, Derecho Notarial.		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Inscripción, Promesa de Venta, Escritura Pública		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>El Código Civil ecuatoriano en el Art. 1570 estipula condiciones para la promesa de celebrar un contrato, así: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código;</li> <li>2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces;</li> <li>3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,</li> <li>4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”.</li> </ol> <p>Ante la falta de estipulación en el Código para que se inscriba la escritura pública que contenga una promesa de venta realicé este trabajo de investigación y determiné la necesidad de que se permita su inscripción, y así lo aceptó y recomendó la población investigada.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b>	E-mail: meugeniosal@gmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0991521298		
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com		
<b>ECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			