

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL**

TEMA:

**ANÁLISIS DE LA IMPORTANCIA DEL NOTARIO EN LOS
PROCESOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE
INMUEBLES**

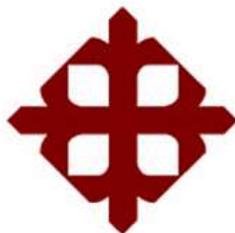
**Trabajo de Componente Práctico de Examen Complexivo previo
la Obtención del grado de Magíster en Derecho Mención Derecho
Notarial y Registral**

Autor:

DR. MARIO BAYARDO MASAPANTA BONILLA

GUAYAQUIL - ECUADOR

2020



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

Certificación

Certificamos que el presente trabajo componente práctico de examen complejo fue realizado en su totalidad por el **Dr. Mario Bayardo Masapanta Bonilla**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando Freire, Mgs

Revisor Metodológico

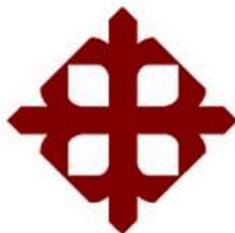
Dra. Teresa Nuques Martínez, PHD

Revisor de Contenido

DIRECTOR DEL SISTEMA DE POSGRADO

Dr. Santiago Velázquez Velázquez, PHD

Guayaquil, 15 de enero del 2020



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

Declaración de responsabilidad

Yo, Dr. Mario Bayardo Masapanta Bonilla

DECLARO QUE:

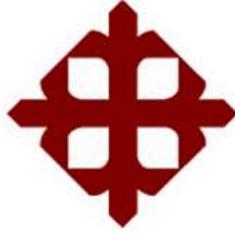
El componente práctico de examen complejo: “**ANÁLISIS DE LA IMPORTANCIA DEL NOTARIO EN LOS PROCESOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES**”, previo a la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme a 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, 15 de enero del 2020

EL AUTOR

DR. MARIO BAYARDO MASAPANTA BONILLA



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

Autorización

DR. MARIO BAYARDO MASAPANTA BONILLA

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: **“ANÁLISIS DE LA IMPORTANCIA DEL NOTARIO EN LOS PROCESOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 15 de enero del 2020

EL AUTOR

DR. MARIO BAYARDO MASAPANTA BONILLA

Dedicatoria:

El presente trabajo está dedicado a mi familia por haber sido mi apoyo a lo largo de toda mi carrera universitaria y a lo largo de mi vida.

A todas las personas especiales que me acompañaron en esta etapa, aportando a mi formación tanto profesional y como ser humano.

Agradecimiento:

Quiero expresar mi gratitud a Dios, quien con su bendición llena siempre mi vida y a toda mi familia por estar siempre presentes.

De igual manera mis agradecimientos a todos mis compañeros de maestría, a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, a todos los que conforma tan prestigiosa institución, a mis profesores en especial a la Dra. Teresa Nuques mi tutora, principal colaboradora durante todo este proceso, quienes con la enseñanza de sus valiosos conocimientos hicieron que pueda crecer día a día como profesional, gracias a cada una de ustedes por su paciencia, dedicación, apoyo incondicional y amistad.

Índice general

Dedicatoria	VIII
Agradecimiento	VIII
Índice general	VIII
Índice de tablas.....	IX
Resumen.....	X
Abstract	XII
Introducción	2
Desarrollo.....	8
La actividad notarial	8
El notario en los contratos de promesa de compraventa	10
Fundamentación teórica	10
Bases teóricas.....	10
Definición de términos.....	20
Metodología.....	21
Enfoque.....	21
Alcance	22
Tipos de investigación	22
Métodos empíricos.....	23
Resultados	23
Resultados de entrevista a notarios.....	23
Resultado de entrevistas a expertos en la compraventa.....	31

Resultados marco normativo	39
Discusión	40
Conclusiones	45
Recomendaciones.....	46
Bibliografía	47
Anexo	52

Índice de tablas

Tabla 1. Métodos empíricos.....	23
---------------------------------	----

Resumen

El contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles sirve de garantía o respaldo de las partes que intervienen, obligándose a la celebración futura de una compraventa, esto de forma voluntaria constando mediante escritura pública otorgada por el notario. Sin embargo, existen circunstancias donde suelen originarse problemas a pesar de celebrarse ante este funcionario público, respondiendo el estudio al objetivo de analizar la importancia de la firma de contratos de promesa de compraventa ante un notario y las posibles mejoras al debido proceso de la misma para fortalecer los derechos civiles y económicos de los ciudadanos. La metodología utilizada tuvo un enfoque cualitativo con alcance descriptivo bajo los tipos de investigación bibliográfico y de campo, utilizándose en esta última entrevistas aplicadas a cinco notarios y cinco expertos en contratos de compraventa evidenciando que la intervención del notario es esencial para garantizar la seguridad jurídica del contrato de promesa de compraventa de inmuebles e identificándose limitantes relacionadas a la carencia de procedimientos en el marco normativo que permitan verificar si existen prohibiciones o gravámenes que impidan la transferencia futura del bien. El estudio concluye destacando la importancia de la reforma a la Ley Notarial, incluyéndose entre los deberes del notario el exigir la presentación del Certificado historia de dominio gravamen emitido por el Registro de la Propiedad a fin de comprobar que podrá perfeccionarse la compraventa.

Palabras claves:

Promesa	Contrato	Compraventa	Notario	Escritura pública.
---------	----------	-------------	---------	--------------------

Abstract

The contract of promise of sale of real estate serves as a guarantee or endorsement of the parties involved, forcing the future celebration of a sale, this voluntarily recorded by public deed granted by the notary. However, there are circumstances where problems usually arise despite being held before this public official, the study responding to the objective of analyzing the importance of signing contracts of sale and purchase before a notary and possible improvements to the due process of the same for strengthen the civil and economic rights of citizens. The methodology used had a qualitative approach with descriptive scope under the types of bibliographic and field research, using in the latter interviews applied to five notaries and five experts in sales contracts evidencing that the intervention of the notary is essential to guarantee the legal security of the contract of promise of sale of real estate and identifying limitations related to the lack of procedures in the regulatory framework that allow to verify if there are prohibitions or encumbrances that prevent the future transfer of the good. The study concludes by highlighting the importance of the amendment to the Notarial Law, including among the duties of the notary to demand the presentation of the Certificate of lien domain certificate issued by the Property Registry in order to verify that the sale may be perfected.

Keywords:

Promise	Contract	Sale	Notary	Public deed.
---------	----------	------	--------	--------------

Introducción

La actividad notarial, como objeto de estudio, es ejercida por el notario quien se constituye es una figura indispensable en toda transacción inmobiliaria. Es la persona experta que se encarga de dar fe de la compraventa de un bien inmueble con legalidad vigente y garantizando una seguridad jurídica para que posterior a eso se pueda concretar una hipoteca. Para ello debe seguir la Ley Hipotecaria, misma que exige que se configure sobre un bien inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad.

Es importante señalar que oficialmente su presencia no es obligatoria en la transmisión de un inmueble; sin embargo, aporta seguridad jurídica a la transacción. La ley establece y le permite al notario efectuar estos actos jurídicos, en concordancia específicamente con el artículo 27 de la ley notarial, indicando que previo a este acto jurídico deben cumplirse ciertas garantías.

Primero, la capacidad de los otorgantes; segundo, la libertad con que proceden; tercero, el conocimiento con que se obligan y finalmente si se han pagado los derechos Fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. Este artículo tiene concordancia con el Código Civil reflejándose con el título preliminar artículo 9, adicionalmente con el libro IV artículo 1461 y 1463.

Por otro lado, la economía de Ecuador se ha dinamizado debido al incremento de la productividad en sectores como la construcción, mismo que genera empleo y beneficia directa o indirectamente a la población vinculada a ella, así como también permite el acceso a la vivienda y reducción del déficit habitacional. Lo mencionado genera un impacto social positivo en la población, trayendo bienestar y tranquilidad vinculada al cumplimiento del derecho a la vivienda propia.

Sin embargo, este sueño suele verse afectado dado a que las intenciones de los grandes promotores inmobiliarios no siempre son buenas y buscan como fuente fácil el conseguir réditos económicos incluso al margen de la ley, situación que causa preocupación y problemas legales, por lo tanto es necesario verificar sus orígenes y analizarlos a profundidad. Según ha ido evolucionando el derecho civil, de igual forma los contratos, se ha visto la necesidad de proteger los bienes y a las personas que de una u otra manera deben de colaborar con la administración de justicia y con el desarrollo de la sociedad entera, pues de esta forma es como se logra una convivencia pacífica en todo conglomerado humano.

El contrato de promesa de compraventa y la intervención del notario en la estructuración del mismo, abordado como campo de estudio, parte definiendo a este documento como aquel donde las partes se obligan legalmente a contraer un contrato determinado, en un plazo determinado y con el cumplimiento de ciertas condiciones. Dentro del artículo 1570, del Código Civil, se establece en el numeral 3 que la promesa debe definir un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato, en donde la promesa está subordinada a una realidad temporal como es el plazo o a la realidad de un acontecimiento específico como es una condición (Burgos, 2017).

De acuerdo a René Abeliuk (2015), la solemnidad legal del contrato es:

La que se exige en relación al acto en sí mismo, y es igual para todos los contratos de la misma naturaleza, como ocurre, por ejemplo, en el citado caso de la compraventa de bienes raíces, en que la formalidad es el otorgamiento de la escritura pública (pág. 77).

Por otro lado, dentro del artículo 1732 del Código civil reformado por la Asamblea Nacional (2016) se menciona:

Compraventa es un contrato en el cual una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagar en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la obligación de pagar el dinero, se le denomina comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio (p. 548).

La presente investigación se la tratará de manera precisa sobre los contratos de compraventa de inmuebles. Siendo el contrato compraventa una obligación bilateral en el que una de las partes, llamada vendedora, se obliga a la entrega de una cosa determinada y la otra, parte compradora, a pagar por ella una cierta cantidad de dinero.

Otro de los temas que se tratará en el presente trabajo es el concepto, característica, tipo, clase de modalidad, vicios del consentimiento, sus elementos constitutivos, las garantías del vendedor no pagado, efectos de la promesa de venta, y posteriormente se tratará de cómo se rescinde y termina el contrato de compraventa.

El problema científico de la investigación. Los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles permiten darle garantías a las partes involucradas con la finalidad de tener debidamente identificadas las responsabilidades, derechos u obligaciones que contraen los comparecientes en este caso. Dentro de esta investigación se buscarán ejemplos en donde, a pesar de tener promesas de compraventa, el perfeccionamiento de esos negocios no se logró concretar de manera efectiva, siendo un ejemplo el caso de Terrabienes (El Universo, 2016).

Este accionar es completamente ajeno a las responsabilidades de un notario y, a pesar de su intervención, no lograron ser evitados. El estudio se desarrollará en la ciudad de Chone, considerando el año 2019 como periodo de estudio y se

investigarán posibles escenarios en los cuales los contratos de promesas de compraventa representan un factor fundamental para el desarrollo de los entes económicos.

En base a lo planteado, se determina como Objetivo general el analizar la importancia de la firma de contratos de promesa de compraventa ante un notario público y las posibles mejoras al debido proceso de la misma para fortalecer los derechos civiles y económicos de los ciudadanos en general. Para su alcance, los Objetivos específicos comprenden: Identificar los casos en los cuales las promesas de compraventa no hayan surtido efecto y se encuentren vulnerados los derechos civiles y constitucionales de los ciudadanos en cual fuere el caso. Consultar opiniones de expertos que puedan dar las explicaciones, sugerencias y posibles cambios a la legislación actual que permita fortalecer el accionar de los notarios y su intervención en promesas de compraventa. Plantear reformas, legales o de procesos administrativos en marco general de procesos que favorezcan a la ciudadanía en general a través del accionar notarial.

Con su desarrollo se pretende responder la siguiente Pregunta principal de la investigación, la cual se formula como: ¿Los contratos de seguridad en las escrituras públicas de promesa de compraventa son suficientemente confiables para que no se produzca estafa? En concordancia a lo expuesto también se incluyen Preguntas complementarias de investigación, mismas que comprenden:

¿Qué tipo de casos en los cuales las promesas de compraventa no hayan surtido efecto y se encuentren vulnerados los derechos civiles y constitucionales?, ¿En que beneficia realizar consultas a expertos que puedan dar las explicaciones, sugerencias y posibles cambios a la legislación actual?, y ¿Será beneficioso plantear

reformas, legales o de procesos administrativos en marco general de procesos para favorecer a la ciudadanía en general a través del accionar notaria?

La Premisa en la cual se sustenta este proyecto de investigación responde al identificar la importancia del Notario en los procesos de compraventa de bienes inmuebles ya que existen consecuencias jurídicas y sociales dentro de los mismos. Los métodos bajo los cuales se desarrolla el estudio y permitirán el alcance de los objetivos, respondiendo además las interrogantes planteadas son, dentro del método teórico, el lógico cuyo enfoque es estudiar la esencia del objeto de estudio. Es decir, los contratos de promesa de compraventa celebrados en una notaría dentro de un periodo específico, evaluando además el proceso a seguir para que se perfeccione la compraventa entre las partes.

Dentro de este método también se encuentra el analítico, mismo que permitirá descomponer un todo en sus partes para estudiar en forma intensiva cada uno de sus elementos, así como las relaciones entre sí y con el todo. Finalmente, se incluye el histórico, donde se realizará un estudio de los antecedentes evolutivos de los índices de incumplimientos en los contratos de promesa de compraventa.

Como parte de los métodos empíricos se considera la observación científica al pretender conocerse una realidad, involucrándose el investigador con los entes o procesos que intervienen, siendo en este caso la celebración de contratos de promesa de compraventa y la seguridad que proporcionan para evitar estafas.

Finalmente, como Novedad científica, este estudio se centra en la relevancia e importancia de los notarios en los procesos de compraventa de bienes inmuebles como vedores y solemnes testigos fehacientes de que se está consumando un acto legal, debidamente tramitado en virtud de lo dispuestos en la ley.

Adicionalmente el enfoque del presente trabajo, intenta develar una mejor metodología que permita al notario cerrar escrituras públicas teniendo la total certeza de que en lo posterior no se verán afectados los ciudadanos en negocios fraudulentos que fueron concebidos de manera legal a través de promesas de compraventa que no llegan a efectivizarse en el tiempo.

Desarrollo

La actividad notarial

La actividad notarial ha caminado de la mano con el desarrollo de los pueblos. En los primeros tiempos los actos y contratos se los realizaba verbalmente, luego se lo hacían ante testigos y posteriormente, después de muchos cambios, empezaron a ejecutarse ante un funcionario llamado escribano o notario, quien recibe la delegación del Estado, siendo el caso de Ecuador.

Dentro de la Ley Notarial, siendo aquella que regula la actividad de estos funcionarios en territorio ecuatoriano, se indica que los funcionarios investidos de fe pública para autorizar a requerimiento de parte, los actos, los contratos y documentos determinados en las leyes. Sobre la fe notarial, debe mencionarse que tuvo sus orígenes en el Imperio Romano Antiguo y en el Imperio Bizantino, años después con la evolución del pabellón.

Al principio dependían de una autoridad y luego se independizaron a lo que ahora los identifica. En el tiempo de los hebreos se contaban con escribas lo que es similar a un notario ya que daban autoridad a los actos que escribían, figura que también se encontró en el antiguo Egipto, siendo este escriba quien mantenía funciones de un asistente fundamental para los magistrados encargándose de redactar los contratos.

Por su parte, en Grecia, los notarios se los conocía como *singraphos*, en donde formalizaban y llevaban registro de los contratos. Con el paso del tiempo, además de escribano, tomó el nombre de fedatario, entre otras denominaciones, caracterizándose por su honorabilidad, veracidad, por su alta capacidad conciliadora, discreta y su servicio. Por ende, ser notario no sólo significa tener un

nombramiento para realizar dichas actividades sino ejercer responsablemente en su ejercicio acorde a las atribuciones designadas.

Sobre el acto de compraventa, hay que tener en cuenta que se constituye en una transacción muy antigua, existiendo indicios que hace más de 1500 años A.C. se realizaba normalmente en el antiguo Egipto. Es en Babilonia, hace 900 años A.C. donde aparece la ley de las XII tablas estableciendo un contrato en donde se sujetaba a quien se obligaba, al pago de una cosa o bien comprada y en caso de incumplimiento, se debía cancelar el doble de lo pactado. Con el paso del tiempo, el derecho antiguo fue transformado por las instituciones del Emperador Justiniano, en donde se ahondó los principios de la venta.

Entre ellos constó que las obligaciones se forman por el solo consentimiento, en los contratos de venta, alquiler, sociedad y mandato. Se dice que, en ese caso, la obligación se contrae por el consentimiento exclusivo, porque no es necesario, para que el acuerdo nazca, ni el escrito, ni la presencia de las partes, ni la disminución del precio de alguna cosa. El Derecho Romano en su progresiva evolución se vio precisado a tutelar, mediante acciones especiales, ciertas convenciones que no se formalizaban por la palabra, la escritura o la entrega de la cosa, apareciendo así los contratos que no requerían solemnidades para su celebración.

Para estos contratos bastaba el simple acuerdo de las partes para que quedaran perfeccionados, admitiéndose que la voluntad sea expresada entre ausentes (carta o un intermediario). Finalmente, cuando la evolución del Derecho Romano hizo del acuerdo de voluntades el elemento característico del contrato, se acepta que puedan ser perfeccionados por el mero consentimiento de las partes, apareciendo así, los contratos consensuales. De esta forma como muchas otras cosas.

El notario en los contratos de promesa de compraventa

Este estudio abordará la importancia del notario y su relación estrecha con los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles como es de conocimiento público. Cuando se promete la venta de un inmueble se garantiza la ejecución del negocio a cabalidad para ambas partes, tanto comprador como para vendedor siendo el notario el testigo de esta negociación.

Fundamentación teórica

Bases teóricas

La promesa de compraventa.

Según la Notaria 19 de Bogotá (2016) la promesa de compraventa es un contrato que sirve de garantía o respaldo de las partes que intervienen, obligándose a la celebración futura de una compraventa, esto de forma voluntaria y según los requisitos que la ley determina como exigibles para este fin.

Para dicho efectivo, este acuerdo debe realizarse por escrito, incluyendo plazos y condiciones como la compraventa se celebrará. Al momento de su celebración se constituye en una obligación donde las personas que intervienen actuarán según las disposiciones que ambos aceptaron inicialmente (De la Madrid, 2016).

Dicho esto, mediante este contrato pueden sustentarse futuras reclamaciones donde el comprador o vendedor vean vulnerados sus derechos (Flores & Segundo, 2019). Por ejemplo, cuando aun habiendo acordado con el vendedor la ejecución del acto de compraventa, este lo celebra con un tercero o cuando el comprador sin motivo decide no pagar por la cosa negociada.

Suele desestimarse al contrato de promesa de compraventa debido a que la escritura pública es aquella que posee validez. Sin embargo, es el incumplimiento de la promesa lo cual produce los conflictos y no con la escritura pública ya que

posterior a ello se procede a su inscripción en el Registro de la Propiedad cuando sean bienes inmuebles (Hinestrosa, 2015).

Para la celebración de estos contratos de promesa de compraventa, es común que el comprador se comprometa al abono de dinero como anticipo al vendedor, estableciendo cláusulas y condiciones que, luego de cumplirse darán por ejecutada la compraventa autorizándose así la escritura pública en el plazo acordado para ello (Castro, 2017).

El incumplimiento de las condiciones, cuando la promesa se encuentra establecida y autenticada legalmente ante el notario, pueden iniciarse las debidas acciones judiciales que generarán como efecto el pago de sanciones pecuniarias al responsable (Lechuga, 2017). Sobre la información que este tipo de contrato debe incluir como mínimo se encuentran:

- Los datos personales de quienes intervienen y suscriben la promesa de compraventa.
- Plazos y cláusulas para celebrar el contrato, inclusive la información de la notaría y fecha donde se firmará la escritura pública.
- En el caso de bienes inmuebles se debe establecer de forma clara su descripción haciendo referencia a linderos, cédula catastral, nomenclatura y demás.

Mejía (2017) define también este contrato indicando que por medio de éste el vendedor se compromete a entregar una cosa al comprador a cambio de dinero una vez cumplidas las condiciones que se hayan pactado. Una vez el vendedor entregue la cosa se dará por celebrado el contrato de compraventa considerando que, para bienes inmuebles, la transacción se perfeccionará mediante el otorgamiento de una escritura pública.

Intervención del notario en el contrato de promesa de compraventa.

El Código Civil vigente en el Estado ecuatoriano establece que la promesa de celebrar un contrato no genera consigo ningún tipo de obligación salvo, dentro de las circunstancias, la misma conste por escrito y mediante escritura pública (Asamblea Nacional, 2016). Cabe señalar que, esto atribuye a los notarios la autorización de los contratos de promesa de compraventa para que generen obligaciones y así, en caso de incumplimiento de lo dispuesto, puedan resarcirse los daños causados al afectado.

Bajo este esquema, se evitan fraudes requiriendo además que contenga un plazo y que, para su perfección, únicamente falte la entrega de la cosa o alguna solemnidad determinada por las leyes. En este caso, entre ellas puede destacarse la entrega del bien inmueble por parte del vendedor al comprador y pago aún no cubierto respecto al precio del inmueble objeto del contrato, entre las más frecuentes.

El incumplimiento de este contrato de promesa de compraventa generará la obligación de indemnizar al afectado, misma que recaerá sobre la persona que no ejecute lo acordado (Quishpe, 2018). Para ello se considerará el daño emergente y el lucro cesante surgidas por no haberse cumplido las condiciones total o parcialmente.

Estos daños mencionados se encuentran caracterizados por Maciá (2018) quien determina que el daño emergente hace referencia a la pérdida económica que un individuo sufre, en este caso por no haberse cumplido con las condiciones figuradas dentro del contrato de promesa de compraventa. A su vez, el lucro cesante comprende todas aquellas ganancias o beneficios de tipo económico que el afectado

no ha percibido aún pero, de no generarse el incumplimiento, hubiese podido obtener.

Escrituras públicas.

En efecto al Art. 164 del Código de Procedimiento Civil anterior, emitido por el Congreso Nacional y reformado por la Asamblea Nacional (2011) indica que la escritura pública es uno de los instrumentos públicos que ha sido autorizado con las solemnidades legales respectivas por el empleado competente, denominado así porque fue autorizado por un notario y ha sido incorporado a un registro o protocolo. Cabe señalar que otros instrumentos públicos según este código son los mensajes de datos que hayan sido otorgados, conferidos, autorizados o expedidos por y ante la autoridad competente, siempre que estén firmados electrónicamente.

Dentro del Código Orgánico General del Procesos emitido por la Asamblea Nacional (2015) incluye información más amplia acerca de estos instrumentos o documentos públicos, mencionando que sus partes comprenden:

- El nombre de los otorgantes, notario, testigo o secretario según sea el caso.
Cabe señalar que para ser escritura pública debe ser autorizado por un notario.
- Cantidad, cosa o materia de la obligación
- Clausulas principales que permitan conocer los efectos y su naturaleza.
- Fecha y lugar en donde se otorga.
- Quienes en él deben estar suscritos.

La finalidad de estos instrumentos es dar fe incluyendo ante terceros, del otorgamiento, fechas y declaraciones que en ellos realice el servidor público que autoriza (Navarrete & Arguedas, 2015). Sin embargo, no hace fe de las declaraciones que hayan realizado en él los interesados.

Contrato de compraventa.

Puede entenderse a un contrato como un pacto entre partes debidamente facultadas. Lyon (2017) establece que dentro de este instrumento debe estar debidamente detalladas las obligaciones a las cual se comprometen las partes, quienes incluirán su firma y lo autorizarán a través de la autoridad competente.

Dicho esto, un contrato de compraventa puede ser definido como aquel documento a través del cual una parte se compromete a entregar un bien mientras la otra se encarga de desembolsar los valores por la transacción en beneficio del propietario (Mayensa, 2017). Es un compromiso donde ambas partes cierran una venta en condiciones previamente negociadas y que están expresadas en el contrato.

Dentro de la legislación chilena, el contrato de compra – venta se define como un contrato en donde una de las partes se obliga a entregar una cosa y la otra parte se obliga a pagarla en dinero. La primera se define como vender y la otra como comprar. El dinero que se entrega a cambio de la cosa vendida se denomina precio (Fernández, 2015, pág. 8).

Para que la transacción de venta se haga efectiva es necesario que las partes hayan convenido en una cosa y el precio y la perfección legal de un contrato de compraventa de bienes inmuebles no se adquiere hasta que se haya entregado el contrato de compraventa por escritura pública y sin que se haya inscrito en el Registrador de la Propiedad del cantón correspondiente.

Generalidades del contrato de compraventa.

Dentro del contrato de compraventa se adhiere el consentimiento, la capacidad, el objeto lícito y la causa lícita (Galiano & Delgado, 2018). Es importante considerar que el precio convenido sea justo de acuerdo a los principios de la justicia conmutativa ya que de lo contrario se da lugar a la rescisión del contrato.

El comprador tiene derecho de exigir la rescisión de la venta del bien inmueble o la rebaja del precio por los vicios redhibitorios.

Por otro lado, si el comprador no paga el precio el vendedor tiene el derecho de exigir la devolución o la resolución de la venta con resarcimiento de perjuicios (Peña, 2015). Así mismo las partes tienen todo el derecho de incluir en el contrato de compraventa las cláusulas que requieran siempre y cuando no sean contrarias a las leyes, a la moral o al orden público.

De acuerdo a Fernández (2015), una compraventa puede ser pura y simple, celebrándose bajo condiciones suspensivos o resolutorias, estipulando un plazo para la entrega de la cosa o bien y la del precio.

La escritura de compraventa.

La compraventa es un contrato en donde una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra parte a pagarla con dinero (Calderón, 2017). Dentro de la compraventa se debe incluir lo siguiente: La cosa, lo que representa un requisito fundamental constituyendo el objeto y causa de las obligaciones; el precio y la forma del contrato. Como requisitos para celebrar una escritura de compraventa:

- Predio urbano: es el comprobante de pago del predio urbano.
- Cédulas de identidad y certificado de votación de los contratantes.
- Título de adquisición: título de adquisición del inmueble que se desea transferir.
- Plano aprobado por el municipio (en caso de que el bien inmueble se haya modificado, dividido, etc.)
- Reglamento de propiedad horizontal (cuando el bien inmueble forme parte de un condominio o conjunto)

El notario.

La escritura nace en la humanidad como una necesidad de comunicar, transmitir y dar permanencia a sucesos y pensamiento en las culturas antiguas, siendo una de las razones que dio origen a la actividad notarial. Mendoza (2015) indica que los inicios del notario en la forma más simple corresponden a los escribas egipcios. El mismo evoluciona en la época imperial romana donde surge el *tabellio* como un escriba profesional encargado de la escritura de negocios jurídicos entre particulares.

La característica básica de estos escribanos era su capacidad de dar valor jurídico a sus documentos redactados. Específicamente los *tabelliones* romanos ya en esa época eran considerados como personas públicas por encargarse de asentar contratos, lo cual tiene mayor relación a las labores de los notarios modernos teniendo en cuenta que se encontraban regulados por normas diseñadas por el emperador Justiniano (González, 2015).

Estas normas tenían como finalidad asegurar la fe pública del *tabellio* entre las cuales destacan que los contratos no debían asentarse sobre hojas en blanco, sino en folios con el respectivo protocolo que comprendía nombre de la autoridad, fecha, lugar y otros puntos esenciales a fin de evitar falsificaciones.

Otro avance importante en la actividad notarial se encuentra en Bolonia - Italia al siglo XII dentro de un Colegio o Escuela Notarial surgiendo el notario Rolandino Passaggeri quien fue el creador de varios tratados que se consideran claves para dar inicio a esta práctica (Dip, 2018). Es en este siglo donde se conforma la figura notarial para posteriormente desarrollarse y madurar entre los siglos XIV y XV.

Para el siglo XIX se reorganiza la institución notarial, esto en el año 1862 a través de la Ley de Notariado, suponiendo el final de la figura del escribano y dando

paso a la figura del notario moderno definido como depositarios de la fe pública, los cuales estaban dotados de facultades legales referentes a la escrituración y autenticación de actos, pleitos y negocios en instituciones como de carácter individual (Borrero, 2016). Adicionalmente, se obligan a guardar y conservar los instrumentos de carácter público o documentos una vez protocolizados para unirlos posteriormente en registros o protocolos.

Como se mencionó, el notario ha ido evolucionando y actualmente es una actividad desempeñada alrededor del mundo. Martínez (2016) indica que el notario es el profesional en derecho cuya labor o función pública implica recibir, interpretar y dar forma legal a las voluntades de las partes mediante la redacción de instrumentos a los cuales confiere autenticidad. Otras legislaciones, como la española, lo definen como el funcionario público autorizado para dar fe según las leyes a contratos y actos extrajudiciales.

En el caso de Ecuador, a través de la Ley Notarial emitida por el Presidente de la República del Ecuador y reformada por la Asamblea Nacional (2014) define al notario como un funcionario investido por la fe pública a fin de autorizar contratos y documentos expuestos en las leyes a requerimiento de las partes. Adicionalmente, tienen jurisdicción para operar en territorios específicos, limitándose sus funciones únicamente al cantón donde hayan obtenido nombramiento.

El número de notarios a operar en un cantón será determinado por el Consejo de la Judicatura según un informe estadístico anual en base al número de contratos y actos realizados en cada jurisdicción cantonal, considerando aspectos como población y el tráfico jurídico. Según los resultados obtenidos la circunscripción se determinará la necesidad de aumentar o reducir el número de funcionarios.

Responsabilidad notarial.

El notario a fin de cumplir con sus atribuciones, según Martínez (2016), debe tener como misión las siguientes:

- Escuchar, siendo una responsabilidad esencial porque de esa forma puede adecuar al ordenamiento jurídico el documento que debe generar para su firma por parte de los interesados.
- Redactar el instrumento público pudiendo ser escrituras, actas y demás documentos en capacidad legal para autorizar, ya sea original, copia o testimonio según la voluntad de quienes intervienen. En sí, el notario y sus empleados deben constituirse en especialistas en la redacción de documentos y en derecho notarial. Estos documentos deben estar escritos en lenguaje jurídico, sin ambigüedad y exactos.
- Indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico el instrumento público a generar, esto mediante la escucha, encontrando la razón que motiva a las personas en solicitar sus servicios. En base a ello pueden dar consejos sobre las alternativas a elegir, sin imponerla, ya que la última palabra la tienen los otorgantes.
- Informar sobre el alcance y valor con respecto a la redacción del documento público que se autoriza, el cual debe estar basado en la verdad, la justicia y el derecho. Por ello, es relevante que el notario además explique cuáles serán las consecuencias fiscales, tributarias y administrativas del acto o contrato.
- Ser un asesor jurídico y profesional del derecho, siempre siendo imparcial.
- Autorizar, tras su firma, cualquier instrumento público volviéndolo auténtico y dotándolo de validez y eficacia jurídica.

- Conservar y expedir copias, debiendo custodiar y conservar aquellas escrituras que autoriza.

En Ecuador, a través de la Ley Notarial reformada por la Asamblea Nacional (2014) se explican cuáles son los deberes o responsabilidades de estos funcionarios en donde se incluyen:

- Recepción personal, interpretación y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de las personas que requieran su ministerio.
- Exigir el pago de impuestos que sean relativos al acto o contrato previa ejecución o celebración, incluyendo aquellos impuestos relacionados a los bienes a los cuales se refieren. Se da la potestad de recibir los valores para proceder él mismo al pago.
- Acudir cuando sean llamados para ejercer algún acto donde la ley requiera su intervención.
- Diariamente incorporar al protocolo todas las escrituras públicas que autorice incluyendo los documentos que deban ser protocolizados.
- Estar afiliados al colegio de notarios del distrito.
- Mantener un libro de diligencias donde extenderá diariamente la síntesis de diligencias practicadas y que no se relacionen al protocolo.
- Cerrar el último día de cada año todos los libros, incluyendo el protocolo, a su cargo indicando el número de fojas, además de la diligencia o escritura al inicio y aquella con la cual termina.
- Remitir de forma anual el testimonio literal del índice de protocolo formado el año anterior a la Corte Provincial con fecha tope el 31 de marzo.
- Entregar copias de diligencias, escritos o instrumentos constantes en procesos archivados por orden de cualquier tribunal o juez.

- Exhibir las tablas notariales en un lugar visible dentro del establecimiento en donde se detallarán los montos a cobrar para cada instrumento público.

Derecho notarial.

El Derecho Notarial, se puede considerar, como el derecho de las formas públicas o auténticas, estas formas pueden aunque aparezcan arbitrarias en las atribuciones de manera general a las que está facultado el notario.

El negocio jurídico se basa por el derecho al cual pertenece; por su parte, en su aspecto formal, recaen en el campo del derecho notarial. El negocio o acto sometido a forma pública debe efectuarse de carácter serio, real, sincero. Tratándose de documento privado, nadie es responsable de la validez del negocio.

La forma pública supone una actividad consciente y responsable de adecuación a la ley, la legalización, como se ha dado en llamar esta actividad, impone no sólo la comprobación de los hechos o presupuestos legales de las normas aplicables, sino las correspondientes menciones o prueba de su existencia. El propósito de la legalización, es garantizar en todos los aspectos la validez del negocio o acto y del documento respectivo (Ponce, 2015).

Definición de términos

Contrato.

El contrato de acuerdo a la Real Academia Española (2019) es un pacto oral o escrito entre las partes que se obligan sobre una cosa determinada. Así mismo define al contrato de compraventa al mismo que tiene por finalidad la entrega de una cosa determinada a cambio de un precio cierto.

Fernández (2015) determina que surgen como un acuerdo voluntario donde dos o más personas capaces de tomar decisiones, generándose derechos y obligaciones.

Su existencia surge desde que las partes se obligan, con las solemnidades que la ley determina, hacia algún fin específico.

Acto jurídico.

Puede ser entendido como el acto de carácter voluntario que influye en la creación, extinción o modificación de derechos y obligaciones (Arias, 2015).

Flores (2016) lo define como una manifestación exterior de la voluntad, ya sea unilateral o bilateral con el fin de crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones y derechos, denominándose consecuencias jurídicas.

Compraventa.

Según la Real Academia Española (2018) “hecho a actividad de comprar y vender, especialmente cosas usadas”.

Saxe (2016) la define en forma generalizada como un contrato mediante el cual, las partes que intervienen se obligan, una a la entrega de algo y otra al pago de un precio, utilizándose para transmitir dominio.

Metodología

Enfoque

El proyecto se diseñó tomando como enfoque de investigación el cualitativo recabando información referente al criterio de expertos sobre el tema. Bruhn (2015) define al enfoque cualitativo como aquel donde se busca conocer cómo se desarrolla un problema o situación desde el punto de vista de sus participantes o expertos para su posterior análisis, no recurriendo a una valoración estadística de los resultados. Su implementación permitió conocer, de la mano de sujetos claves para la investigación, cuáles es la importancia del notario en los procesos de promesa de compraventa de inmuebles y en qué el perfeccionamiento de la transacción puede verse perjudicado.

Alcance

La investigación presentada fue de alcance descriptivo utilizándose la entrevista y la investigación documental a fin de detallar el estado actual del objeto de estudio. Esta investigación busca describir la realidad de interés partiendo de la observación o uso de instrumentos, identificando así sus características a fin que el investigador conozca su funcionamiento (Andrés, 2016). En este caso, el investigador detalló aspectos relacionados al contrato de promesa de compraventa de inmuebles, el papel del notario en su celebración y cómo pueden evitarse actos fraudulentos con su perfeccionamiento.

Tipos de investigación

El estudio realizado con un alcance geográfico en el cantón Chone al año 2019 como periodo de estudio aplicó el tipo de investigación bibliográfico al realizar una evaluación de documentos como fundamento teórico del estudio (Lerma, 2016). La consulta comprendió el marco normativo referente a los contratos de promesa de compraventa y la intervención del notario.

Adicionalmente, aplicó la investigación de campo, tomando información de individuos relacionados al tema utiliza para describir la realidad de interés mediante la evaluación del entorno, empleando instrumentos para la recolección de datos (Parraguez, Chunga, Flores, & Romero, 2017). En este caso se consideró a cinco notarios en funciones dentro de la zona geográfica, incluyendo a cinco expertos en compraventa de inmuebles conociendo de ambos grupos su postura respecto a la importancia de su intervención en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles.

Para la recolección de esta información se utilizó la entrevista estructurada, diseñándose las preguntas previa implementación. Salinas y Gómez (2018) definen

a esta entrevista como un conjunto de preguntas abiertas que el investigador diseña sobre una temática en particular a fin de recolectar información amplia que permita conocer la situación. (Ver anexo 1 – 2)

Métodos empíricos

Tabla 1.

Métodos empíricos.

Categoría	Dimensiones	Instrumentos	Unidades de Análisis
Factores determinantes sobre el incumplimiento del contrato de compraventa de inmuebles	Legal, procesal y civil.	<ul style="list-style-type: none"> • Ley Notarial y todas las que tengan concordancia y/o referencia y relevancia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Definiciones/marco teórico. • Ley Notarial. • Código Civil
		<ul style="list-style-type: none"> • Entrevistas • Consultas • Entrevistas 	<ul style="list-style-type: none"> • 5 Notarios. • 5 expertos en temas de compraventa de inmuebles.

Resultados

Resultados de entrevista a notarios

Entrevista 1 Abg. Nieve Solórzano.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

La importancia es dar fe pública del contrato celebrado, entre dos personas o más.

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

No puede haber fraude en una promesa de compraventa ya que es un acuerdo entre las partes, ya que para que exista fraude debe estar presente cualquiera de los vicios del consentimiento como es error, fuerza o dolo.

3. En su papel como notario ¿Qué precauciones toma en la celebración de los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

Los requisitos que establece la Ley, como es la fecha y el lugar que se celebra el contrato, la comparecencia de las partes, la libertad con la que concurren, la capacidad, que haya pagado el justo precio, adicionalmente solicito certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad, avalúo, línea de fábrica o levantamiento planimétrico, la titularidad de quien realiza el contrato

4. En el ejercicio de sus funciones ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones han surgido en los contratos de promesa de compra venta que han sido autorizados por usted?

Los problemas que más han surgido en esta clase de contratos por regla general es la falta de pago en lo demás ninguna.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

Sugerir que se cree un libro especial en el Registro de la Propiedad en donde se anote todas y cada una de las promesas de compraventa, a fin de que no aparezca prometido en venta a otras personas y aparezcan reclamando como terceros perjudicados, adicionalmente de ser posible que en el sistema notarial se pueda visualizar las promesas de compraventa realizadas en otras notarías del país.

Entrevista 2 Abg. Eduardo Mendoza Zambrano.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

Se deriva exclusivamente de garantizar la seguridad jurídica

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

Cuando se promete dar algo que no le pertenece

3. En su papel como notario ¿Qué precauciones toma en la celebración de los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

En la compraventa se exige pago de impuestos del contrato, se aclara el justo precio que actúan con voluntad y libertad las partes contratantes; sin embargo, en la promesa de compraventa no exige o no existe una ley que determine la obligatoriedad de presentar documentos que respalden la propiedad quedando a disposición del notario su solicitud sin obligación alguna.

4. En el ejercicio de sus funciones ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles que han sido autorizados por usted?

En aquellos casos donde el bien inmueble prometido a venta no pertenece a la persona quien declaró su propiedad previamente, lo cual genera una indemnización que la parte vendedora debe realizar al comprador como reparación de daños y perjuicios.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

La obligatoriedad en la ley que previa su celebración se levante todos los gravámenes y prohibiciones en caso de haberlo

Entrevista 3 Abg. Armando Mendoza García.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

Es importante al ser el encargado de dar fe pública al acto donde intervienen las partes compradora y vendedora.

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

El fraude puede surgir cuando se intenta vender un bien que no es propiedad de quien figura como vendedor ocasionándole esto un daño al comprador quien en buena fe estuvo dispuesto a adquirir el dominio sobre inmueble.

3. En su papel como notario ¿Qué precauciones toma en la celebración de los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

La ley exige la presentación de una serie de requisitos para la autorización de la escritura pública; sin embargo, no es específica para las promesas de compraventa de bienes inmuebles quedando a criterio del notario tomar ciertas precauciones como la solicitud de gravámenes para evidenciar que el bien prometido a venta pertenece al vendedor y sobre él no recae ninguna obligación.

4. En el ejercicio de sus funciones ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles que han sido autorizados por usted?

Los problemas como se mencionó están relacionados a la promesa de un bien que no le pertenece al vendedor generando esto inconformidad el comprador y permitiéndole, mediante la ley, exigir una indemnización respectiva.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

Como mejora podría sugerirse que mediante la ley se exija la presentación de certificados de la propiedad, específicamente el certificado de historia de dominio y gravamen emitido por el Registro de la Propiedad de cada cantón.

Entrevista 4 Abg. Leoner Villegas.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

Su importancia radica en las atribuciones otorgadas mediante la Ley Notarial dando seguridad jurídica al acto celebrado entre las partes que intervienen, estando dotado de la fe pública.

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

Los fraudes pueden surgir debido a la carencia de medidas para comprobar que el bien prometido a compraventa no está sujeto a ningún gravamen o limitante en su enajenación futura o en su defecto, no es propiedad de quien dice serlo al momento de celebrar el contrato.

3. En su papel como notario ¿Qué precauciones toma en la celebración de los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

A pesar que la ley no lo determina, se suelen solicitar certificados que avalen la propiedad del vendedor sobre el bien prometido en compraventa tales como el certificado de historial de dominio y gravamen a fin de identificar si el bien pertenece al vendedor y se existen limitantes que impidan la compraventa al futuro. Para la celebración de los contratos de promesa de compraventa no se pagan impuestos municipales y fiscales así como tampoco es obligatorio adjuntar el certificado de Registro de la Propiedad.

4. En el ejercicio de sus funciones ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles que han sido autorizados por usted?

Los problemas o conflictos surgen cuando no se toman las debidas medidas de precaución para la celebración de los contratos de promesa de compraventa. Si bien su celebración genera una obligación que está sujeta a indemnizaciones en caso de incumplimiento, el hecho de que no lleguen a celebrarse genera malestar especialmente al comprador de buena fe. Sobre las causas, ya las mencioné anteriormente como la no comprobación de la propiedad del vendedor sobre el bien y si consta sobre él alguna prohibición o gravamen.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

Consideró que la mejora ya se ha planteado, siendo necesario que el notario tome medidas para asegurar el dominio del inmueble de quien lo prometen venta y además comprobar mediante Certificados del Registrador de la Propiedad que no existe ninguna provisión para ser enajenados.

Entrevista 5 Abg. Alfredo Limongi Espinel.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

El funcionario dotado de la fe pública, mediante su intervención para la celebración de los contratos, brinda seguridad a las partes que intervienen. Por ello, incluso es una obligación que se celebran ante los notarios para que tengan efecto.

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

Los fraudes pueden estar relacionados al desconocimiento por parte del comprador sobre la existencia del bien inmueble objeto del contrato, si pertenece al vendedor y otras barreras que posteriormente podrían impedir la celebración de la compraventa teniendo en cuenta que la ley no exige al notario tomar medidas preventivas para la celebración de las promesas.

3. En su papel como notario ¿Qué precauciones toma en la celebración de los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

Cabe señalar que en los contratos de promesa de compraventa la ley no determina que se solicite comprobar la propiedad del vendedor sobre el bien inmueble venderse pudiendo el notario solicitar certificado de registro de la propiedad a fin de constatar que el bien inmueble enajenarse pertenece a quién le ofrecen compra venta y además no posee ningún gravamen y previsión para este fin.

4. En el ejercicio de sus funciones ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles que han sido autorizados por usted?

Cuando no se toma las debidas precauciones para celebrar este tipo de contratos pueden surgir limitantes, impidiendo que la compraventa se lleve a cabo y generando pérdidas de tiempo para el comprador. Por ejemplo, si el vendedor no es dueño del inmueble o si está sujeto a alguna prohibición o gravamen puede verse demorada e incluso impedida la celebración del contrato y esto obviamente generará la obligación del vendedor en la reparación de los daños que causa el comprador.

Este tipo de sucesos, actos o hechos se pueden evitarse al verificar todos estos parámetros desde la celebración de la promesa de compraventa dotando así de mayor seguridad a este tipo de contratos.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

Por el momento no existe una ley que determine, como ya lo mencioné, la obligación del notario en solicitar todos los requisitos para celebrarse el contrato de promesa de compraventa. Dicho esto, sí es necesario que sean estipulados y que además estén direccionados en verificar o constatar que el bien inmueble prometido en compraventa no tendrán ningún impedimento futuro para ser traspasado al comprador garantizando la eficiencia del acto, evitando el riesgo a demoras e incluso pérdidas económicas que puedan surgir si la compraventa no llega a efectivizarse.

Análisis de entrevistas a notarios.

Los notarios consultados dentro de las entrevistas destacan que su papel en estos contratos es importante a fin de garantizar la seguridad jurídica del mismo indicando que los problemas o limitaciones que surgen en la promesa de compraventa de inmuebles se ven condicionadas a causa de que el dicho bien no le pertenezca al vendedor.

Con respecto el contrato de compraventa de bienes inmueble destacan que la ley determina una serie de requisitos que permiten constatar que el bien es propiedad del vendedor y no existen prohibiciones o gravámenes que impidan la firma de la escritura pública, siendo requisitos que no son solicitados en la promesa de compraventa y dan pie a la intención de fraudes por parte del vendedor o incluso, aunque exista buen fe, puedan retrasar la celebración del acto o contrato en caso que se desee transferir el inmueble pero sobre el mismo existen prohibiciones o gravámenes a solucionar previamente.

En base a lo expuesto se indica como mejora la solicitud del certificado historial de dominio y gravamen en ciertos casos aunque no es una obligatoriedad en las leyes vigentes recomendando, sustentando así la reforma dónde se exija para evitar los problemas previamente mencionados.

Resultado de entrevistas a expertos en la compraventa

Entrevista 1.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

La intervención del notario es relevante porque evita el cometimiento de fraudes, dando seguridad jurídica al acto contrato celebrado por las partes.

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

La propia intervención del notario permite que en la celebración de este tipo de contratos no existan fraudes; sin embargo, al no exigirse la presentación de documentos o certificados que respalden la propiedad que el vendedor tiene sobre el bien surge la intención de prometer en venta inmuebles que no le pertenecen.

3. ¿Qué precauciones recomiendan que tomen los notarios para celebrar los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

En los contratos de promesa de compraventa, cómo mencioné, no se exige la presentación de estos documentos de respaldo. En ciertos casos son exigidos por el notario pero no hay una ley que determine la obligatoriedad de dicho requerimiento. Para el tema de compraventa es distinto porque efectivamente existen una serie de requisitos tales como el certificado de historia de dominio y gravamen emitido por el registro de la propiedad e incluso el pago de impuestos previo a la firma de la escritura pública.

4. ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones conoce que han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles aunque hayan sido autorizados por el notario?

Que todos los requerimientos referentes a la celebración de la compraventa sean exigidos al momento de firmarse la promesa a excepción de los impuestos que obviamente tienen que ser pagados previa firma escritura pública. Con ello se tendría la garantía de que el bien negociado pertenece al vendedor y no existen prohibiciones por el mismo.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

Cómo mejora recomendaría que se exija los documentos previamente mencionados para la celebración de la promesa de compraventa evitando el cometimiento de fraudes por parte del vendedor.

Entrevista 2.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

El notario es el funcionario público quién está dotado de fe pública para autorizar actos o contratos, proviniendo de ahí su importancia, dotándolo de seguridad jurídica.

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

Los fraudes pueden surgir cuando estos contratos no se celebran ante un notario siendo un error del comprador especialmente si realiza desembolsos.

3. ¿Qué precauciones recomiendan que tomen los notarios para celebrar los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

Entre las precauciones estaría que se constate que efectivamente el bien prometido en compraventa pertenece al vendedor

4. ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones conoce que han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles aunque hayan sido autorizados por el notario?

Entre los problemas que conozco están aquellos dónde una vez se intenta realizar el contrato de compraventa se conoce que el bien inmueble presenta problemas para transferir su dominio o en su defecto no pertenece a quién figura como vendedor generando esto incluso problemas judiciales.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

Las mejoras podrían estar relacionadas a dos adoptar al notario de herramientas o mecanismos que le permitan verificar que el bien que se promete en compraventa pertenece al vendedor debiéndose adelantar este procedimiento y no esperar hasta la celebración de la compraventa.

Entrevista 3.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

El notario es quien autoriza estos contratos y por le otorga seguridad jurídica para dar mayor tranquilidad a las partes que intervienen.

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

Conozco que los fraudes pueden estar relacionados aquellos casos donde quién promete un bien en venta no es dueño del mismo.

3. ¿Qué precauciones recomiendan que tomen los notarios para celebrar los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

Las recomendaciones en los contratos de promesa de compraventa pueden estar relacionadas a la verificación de la propiedad del bien prometido por parte de vendedor y además verificar que no existen impedimentos o prohibiciones para transferir su dominio.

4. ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones conoce que han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles aunque hayan sido autorizados por el notario?

Los problemas respecto a los contratos de promesa de compraventa surgen efectivamente cuando, al querer celebrarse la compraventa se evidencian prohibiciones para realizar la transferencia ya sea porque el bien prometido no es propiedad del vendedor o porque existen gravámenes sobre el mismo.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

Entre las mejoras planteadas podría considerarse la verificación de estas condiciones y demás requisitos previa firma de la promesa de compraventa.

Entrevista 4.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

Los notarios son esenciales en la celebración de contratos porque dan seguridad a las partes que intervienen, haciendo que las obligaciones y derechos que ahí se expresan puedan ser exigidas a través de los tribunales por incumplimiento.

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

Los fraudes pueden cometer cuando no se celebran ante un notario lo cual impide o dificulta el exigir que se cumplan las condiciones antes a las autoridades.

3. ¿Qué precauciones recomiendan que tomen los notarios para celebrar los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

Para los contratos de promesa de compraventa suelen exigir algunos requisitos como el pago previo de los impuestos, la presentación de certificado de historial de dominio y gravamen, levantamiento planimétrico, avalúos y demás requisitos que en las promesas de compraventa no son solicitados.

Si bien el notario brinda seguridad a las partes que intervienen en los actos, al no constatar que existen limitantes futuras para celebrar el contrato de compraventa previa ejecución de la promesa, esto causa incertidumbre porque hay un grado de desconocimiento y por ende inseguridad a sí podrá o no traspasarse el dominio de la propiedad.

4. ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones conoce que han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles aunque hayan sido autorizados por el notario?

Los problemas surgen debido a la inobservancia de los aspectos antes mencionados para la celebración de la promesa de compraventa especialmente cuando al momento de intentar cerrar la compraventa existen prohibiciones o se detectan intenciones fraudulentas que impiden transferir el dominio al comprador. Entre ellas, por ejemplo, cuando el bien inmueble no pertenece a quién lo prometen en venta al no haberse tomado las debidas precauciones ante la celebración de la promesa.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

En base a lo expresado se recomienda que los notarios tomen este tipo de precauciones identificando que se celebren contratos de promesa de compraventa que afecten la operatividad, primero de las notarías y segundo de los compradores, a estos últimos ocasionándole retrasos especialmente si el bien es destinado algún tipo de actividad comercial.

Entrevista 5.

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

Los notarios son los funcionarios públicos que al estar dotados de la fe pública brindan seguridad a los actos de compraventa y promesa de compraventa celebrados en el territorio nacional. Por ende, el Estado, para evitar fraudes y garantizar la legalidad de estos actos exige su celebración ante un notario.

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

Un ejemplo de ello es la entrega de dinero si es que el acto no ha sido celebrado ante notario, lo cual obviamente incumple con lo determinado en la ley.

3. ¿Qué precauciones recomiendan que tomen los notarios para celebrar los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

Generalmente para los contratos de compraventa los requisitos solicitados permiten constatar que no existe ningún tipo de impedimento para el traspaso de dominio evitando que surjan fraudes y dando la certeza de que no existen

prohibiciones al momento de su inscripción. Sin embargo, en las promesas de compraventa debido a su naturaleza se comete el error de no solicitar ningún tipo de documento o certificado que sirva de respaldo para determinar que el bien inmueble no posee ninguna prohibición para ser enajenado y que obviamente pertenece a quien lo ofrece en venta.

4. ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones conoce que han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles aunque hayan sido autorizados por el notario?

Surgen problemas relacionados a la promesa de compraventa especialmente cuando no puede celebrarse la transferencia de dominio del bien por prohibiciones o gravámenes sobre el mismo o porque incluso el vendedor no es propietario del mismo.

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

Es necesario que se establezcan requisitos previos para la celebración de la promesa de compraventa que permitan constatar, al igual que en los contratos de compraventa, que no existe ninguna prohibición o gravamen que impida la enajenación del bien objeto del contrato.

Análisis de entrevistas a expertos la compraventa de inmuebles.

Sobre las declaraciones realizadas por los expertos en contratos de compraventa de inmuebles se destaca la intervención de notario como funcionario público encargado de dar fe a los actos y contratos celebrados ante él garantizando con ello la seguridad jurídica.

Respecto a los problemas que suelen surgir en base a la celebración de los contratos de promesa de compraventa se menciona en primer lugar aquellos casos

donde no intervienen notario y con mayor frecuencia, aquellos donde el vendedor promete realizar la transacción sobre un inmueble que no es suyo.

En base a esta situación planteada, los expertos consideran necesario que el notario solicite los certificados y demás documentos que permitan constatar que no existe ninguna prohibición o gravamen sobre el bien prometido a compraventa. Sin embargo, se indica que no existe ninguna obligación en el marco normativo para el notario de solicitarlos considerando necesario que estén plasmadas dentro de la ley.

Resultados marco normativo

Ley notarial.

Esta ley en su Artículo 6 define a los notarios como “funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes” (Asamblea Nacional, 2014, pág. 2).

Éstos se autorizan a través de la escritura pública, indicando en su artículo 26 que:

Es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados (Asamblea Nacional, 2014, pág. 10).

Para su celebración, el notario está obligado a examinar algunos detalles sobre el acto o contrato a formalizar, siendo expresados en el artículo 27 “1.- La capacidad de los otorgantes; 2.- La libertad con que proceden; 3.- El conocimiento con que se obligan; y, 4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato” (Asamblea Nacional, 2014, pág. 11).

Código Civil

Dentro de este código civil, su artículo 1570 aborda lo referente a la promesa de compraventa:

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; 2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces; 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente. (Asamblea Nacional, 2016, pág. 494)

Debe indicarse que no existe ningún requerimiento sobre documentos habilitantes para su celebración, especialmente cuando intervienen bienes inmuebles. Sin embargo, sí determina que el incumplimiento traerá consigo una obligación expresada en el artículo 1571 “Toda obligación de no hacer una cosa se resuelve en la de indemnizar los perjuicios” (Asamblea Nacional, 2016, pág. 495).

Sobre este tipo de reparación, el artículo 1572 expone que “La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento” (Asamblea Nacional, 2016, pág. 496)

Discusión

En este apartado se presenta un análisis de los resultados referentes al tema de estudio, siendo el análisis de la importancia del notario en los procesos de promesa

de compraventa de inmuebles. La Ley Notarial ubica al notario, esto en su artículo 6, como un funcionario investido de fe pública para autorizar a requerimiento de parte, los actos, los contratos y documentos determinados en las leyes. Entre ellos se encuentran los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles.

Con respecto a la promesa, el artículo 1570 indica que no genera consigo ningún tipo de obligación salvo, dentro de las circunstancias, la misma conste por escrito y mediante escritura pública, con ello destaca la importancia en la intervención del notario con respecto a estos contratos, siendo una postura que también fue defendida por los entrevistados especialmente porque evita fraudes y da seguridad jurídica a los actos o contratos celebrados ante él.

Este mismo código, hace mención a que la compra venta de bienes inmuebles se supondrá perfecta hasta que se otorgue la escritura pública. De esta forma, no sólo interviene en la celebración de las promesas de compraventa de inmuebles, sino también en el cierre de la compraventa que según los sujetos entrevistados puede no llegarse a perfeccionar al existir medidas de seguridad que no son aplicadas.

En base a los hallazgos de la recolección de datos realizada por el investigador se pudo conocer que, mediante el Código Civil, no se determina que en el contrato de promesa de compraventa para bienes inmuebles el vendedor deba demostrar que el bien raíz ofrecido es de su propiedad. Incluso, dentro de las entrevistas realizadas se determina que existen casos donde se prometen bienes que no pertenecen a quien tiene la intención de vender.

Esto se presta a actos fraudulentos considerando que, la persona interesada en comprar desembolsará los valores según las condiciones pactadas sin opción a, una vez cumplido el plazo de la promesa, recibir la propiedad. Si bien es cierto, la Ley

Notarial determina los parámetros para firmar la escritura pública, incluso existen procedimientos claros donde sí se exige la presentación de documentos habilitantes y el pago de impuestos ligados al bien inmueble objeto de la negociación.

Por otro lado, no se determina ningún tipo de obligatoriedad que permita identificar si en las promesas de compraventa de bienes inmuebles, dicho bien posee alguna prohibición o gravamen que impida su enajenación. La ley tampoco hace caso omiso a estos fraudes y sí proporciona mecanismos para resarcir los daños mediante una indemnización; sin embargo, pueden existir casos donde el vendedor actúa de buena fe pero por desconocimiento sobre las condiciones de su bien inmueble no puede celebrar la transacción, generando los problemas.

Como tal, la intención existe pero de haberse identificado previa firma de la promesa de compraventa del inmueble pudieron haberse solucionado durante la vigencia o negarse a celebrar la misma. A causa del problema expuesto, se considera necesario que se determine como obligatorio que, previa celebración de estos contratos de promesa de compraventa se levante un certificado historia de dominio y gravamen, incluyendo demás prohibiciones de enajenarse el inmueble, en caso de haberlo.

Considerando:

Que la Constitución de la República del Ecuador en su art. 66 determina que se garantizará y reconocerá a las personas 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.

Que el Código Civil en su art. 1454 determina que el contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Que el Código Civil establece en su artículo 1570 que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna siempre que conste por escrito; y por escritura pública.

Que el Código Civil en su art. 1732 define a la compraventa como un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero.

Que la Ley Notarial en su art. 6 determina que los notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes

Que en el artículo 11 de la Ley de Registro se mencionan entre los deberes y atribuciones del Registrador el conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;

En ejercicio de la atribución conferida por la Constitución de la República expide el siguiente:

LEY REFORMATORIA A LA LEY NOTARIAL

Art. 1. Añádase el literal l) al artículo 19 referente a los deberes de los notarios indicando:

l) En los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, para su celebración y evitando prácticas fraudulentas que provoquen daños al comprador de buena fe, exigir la presentación del Certificado historia de dominio y gravamen emitido por el Registro de la Propiedad donde el bien raíz está ubicado, incluyendo demás requisitos solicitados para solemnizar los contratos de compraventa de inmuebles exceptuando el pago de los impuestos relacionados que serán cubiertos previa celebración del contrato de compraventa.

Con inobservancia de este requisito, el notario o notaria que autorice estos contratos, estará obligado al desembolso de una multa equivalente al 10% del salario mínimo vital, además de responder civilmente, en compañía del vendedor, por los daños que se causaren al comprador de buena fe.

Disposiciones generales:

Primera. Una vez promulgada la reforma, informar por los medios de comunicación a la ciudadanía a fin de brindar el conocimiento pertinente sobre el trámite dispuesto.

Conclusiones

En respuesta al primer objetivo específico referente a identificar casos donde las promesa de compraventa no haya surtido efecto y se vulneran los derechos se indican situaciones donde en primer lugar no interviene el notario en su celebración determinando la ley, específicamente el Código Civil, que dicha promesa no surtiría efecto alguno. En segundo caso, se menciona aquella la situación donde quien promete vender el inmueble no tiene propiedad sobre el bien o se evidencian prohibiciones o gravámenes que impidan la enajenación pudiendo generar la obligación de indemnizar a la otra parte.

Sobre recomendaciones de expertos respecto al problema de estudio se plantea como sugerencia la solicitud previa de documentos que permitan, antes de celebrar la promesa de compraventa de inmuebles, permitan verificar que el vendedor es el dueño del inmueble y no existen gravámenes o prohibiciones para que se celebre, a futuro, la compraventa.

Respecto al planteamiento de la reforma en respuesta al tercer objetivo, esta se aplicó sobre la Ley Notarial específicamente al artículo 19 añadiéndose un literal en donde se determina la obligatoriedad de solicitar el Certificado historia de dominio y gravamen emitido por el Registro de la propiedad previa firma del contrato de promesa de compraventa únicamente de bienes inmuebles planteándose incluso multas al notario por la inobservancia de este requisito.

Recomendaciones

En base a las conclusiones planteadas se determinan las siguientes recomendaciones.

Es necesario que se tome en consideración la reforma planteada habiéndose evidenciado que, mediante el marco normativo vigente, no existen mecanismos claros que le permitan al notario garantizar la seguridad jurídica de los contratos de promesa de compraventa que celebran viéndose perjudicadas las partes que, una vez cumplidas las condiciones de la promesa, proceden o desean firmar el contrato de compraventa ante el notario como perfeccionamiento de la transacción.

Como parte de las sugerencias identificadas dentro de las entrevistas surge el permitirle al notario disponer de un sistema informático para revisar las promesas de compraventa realizadas en diferentes notarías evitando así que se celebren varios contratos de este tipo sobre un mismo inmueble, reduciendo esto también el cometimiento de fraudes.

Revisar las atribuciones otorgadas al notario y las limitaciones existentes para su cumplimiento a fin de proponer mejoras que aporten a la eficiencia en sus procesos lográndose en este caso que promesas de compraventa sobre inmuebles no sean celebradas. Con ello se evita la pérdida de operatividad al comprador y a las actividades del notario ya que, de presentarse prohibiciones o gravámenes para la futura enajenación, no se celebraría la promesa.

Bibliografía

- Abeliuk, R. (2015). Contrato de Promesa, de opción y otros acuerdos previos. *Revista Chilena de derecho privado*, 378.
- Andrés, D. (2016). *Cultura científica 4º ESO (LOMCE)*. Madrid: EDITEX.
- Arias, R. (2015). *Derecho Corporativo Empresarial*. México: Grupo Editorial Patria.
- Asamblea Nacional. (24 de Noviembre de 2011). *Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo*. Obtenido de Código de Procedimiento Civil: <http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/Codigo-de-Procedimiento-Civil.pdf>
- Asamblea Nacional. (20 de Mayo de 2014). *Consejo de la Judicatura*. Obtenido de Ley Notarial: <http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>
- Asamblea Nacional. (22 de Mayo de 2015). *Consejo de la Judicatura*. Obtenido de Código Orgánico General de Procesos: <http://www.funcionjudicial.gob.ec/pdf/Codigo%20organico%20general%20de%20procesos.pdf>
- Asamblea Nacional. (22 de Mayo de 2016). *Hospital General Docente de Calderón*. Obtenido de Código Civil: <https://www.hgdc.gob.ec/images/BaseLegal/Cdigo%20Civil.pdf>
- Borrero, C. (2016). *La función del notario, la fe pública y la fuerza probatoria del instrumento notarial*. Loja: Colegio de Abogados.
- Bruhn, K. (2015). *La comunicación y los medios: Metodologías de investigación cualitativa y cuantitativa*. México: Fondo Cultura Económica.

- Burgos, S. R. (2017). *La desnaturalización de la promesa de compra venta de bienes inmuebles y su problemática con la posesión*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Calderón, F. (2017). *La promesa de compraventa y su eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la unidad judicial civil del cantón Riobamba, en el año 2015*. Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo.
- Castro, M. (2017). *Gaceta Judicial: 130 años de historia jurisprudencial colombiana*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- De la Madrid, M. (2016). *Los contratos civiles*. México: Oxford.
- Dip, R. (2018). *Prudencia notarial*. Madrid: Dykinson.
- El Universo. (12 de 06 de 2016). *El Universo*. Obtenido de Ratifican sentencia en caso Terrabienes y se deberá reparar a perjudicados con \$ 24 millones: <https://www.eluniverso.com/noticias/2016/09/12/nota/5798601/ratifican-sentencia-caso-terrabienes-se-debera-reparar-perjudicados>
- Fernández, E. (2015). *Gestión documental y legal de la intermediación inmobiliaria*. Madrid: Elearning.
- Fernández, M. (2015). *La sustanciación de los juicios de nulidad de contratos de bienes inmuebles, tramitados en los juzgados quinto y décimo cuarto de lo civil de Cuenca, en el periodo 2010 primere semestre 2012 en relación con la celeridad procesal y sus repercusiones jurídi*. Cuenca: Universidad Católica de Cuenca.
- Flores, L. (2016). *Introducción al estudio del derecho*. México: Grupo Editorial Patria.

- Flores, R., & Segundo, P. (2019). *Compendio Para Egreso De Licenciatura En Derecho*. México: Epub.
- Galiano, G., & Delgado, T. (2018). *Los contratos en el Código civil de Ecuador*. Quito: REUS.
- González, E. (2015). *Manual de derecho romano*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Hinestrosa, F. (2015). *Tratado de las obligaciones II: De las fuentes de las ..., Volumen I*. Bogotá: Universidad de Externado de Colombia.
- Lechuga, E. (2017). *Fisco Agenda 2017: Fisco Agenda 2017*. México: ISEF.
- Lerma, H. (2016). *Metodología de la investigación: Propuesta, anteproyecto y proyecto*. Bogotá: ECOE ediciones.
- Lyon, A. (2017). *Integración, Interpretación y Cumplimientos de contrato*. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Católica De Chile.
- Maciá, R. (12 de Julio de 2018). *Revista de Responsabilidad Civil y Seguro*.
Obtenido de La dualidad del daño patrimonial y el daño moral:
<http://asociacionabogadosrcs.org/doctrina/rc36doctrina2.pdf>
- Martínez, J. (2016). *Introducción al derecho notarial*. Madrid: Asociación Estatal de Empleados de Notarías - FEAPEN .
- Mayensa, Á. (06 de 06 de 2017). *Operaciones Administrativas De Compraventa*. Madrid: paraninfo. Obtenido de <http://www.finanzas.com/que-es-un-bien-economico>
- Mejía, C. (1 de Octubre de 2017). *Repositorio Digital Universidad Nacional de Chimborazo*. Obtenido de El Contrato De Promesa De Compraventa Y Sus Efectos Jurídicos:

[http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/4570/1/UNACH-EC-FCP-
DER-2018-0004.pdf](http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/4570/1/UNACH-EC-FCP-
DER-2018-0004.pdf)

Mendoza, E. (2015). *Baetica estudios de arte, geografía e historia*. Málaga: Universidad de Málaga.

Navarrete, M., & Arguedas, L. (2015). *Gestión de la documentación jurídica y empresarial*. Madrid: EDITEX.

Notaría 19 de Bogotá. (1 de Octubre de 2016). *Notaría 19 de Bogota*. Obtenido de ¿Qué es la promesa de compraventa?:
<https://www.notaria19bogota.com/promesa-compraventa/>

Parraguez, S., Chunga, G., Flores, M., & Romero, R. (2017). *El estudio y la investigación documental: Estrategias metodológicas y herramientas TIC*. Chiclayo: Biblioteca Nacional del Perú.

Peña, L. (2015). *De Los Contratos Mercantiles: nacionales e internacionales*. Bogotá: ECOE Ediciones.

Ponce, C. V. (2015). *Reformas al artículo 18 de la Ley Notarial incorporando como potestad del notario, la notificación al mandatario*. Loja: Universidad Nacional de Loja.

Quishpe, B. (2018). *El contrato de promesa de compraventa y sus efectos jurídicos en el Derecho Civil Ecuatoriano*. Quito: Universidad Central del Ecuador.

Real Academia Española. (10 de Septiembre de 2018). *Real Academia Española*. Obtenido de Compraventa: <https://dle.rae.es/?id=AdXPxYJ>

Real Academia Española. (10 de Septiembre de 2019). *Real Academia Española*. Obtenido de Contrato: <https://dle.rae.es/?id=AdXPxYJ>

Salinas, J., & Gómez, J. (2018). *La investigación cualitativa en la comunicación y sociedad digital nuevos retos y oportunidades*. Madrid: Egregius.

Saxe, J. (2016). *La compraventa de México*. México: Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades.

Anexo

Anexo 1. Modelo de entrevista a Notarios

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

3. En su papel como notario ¿Qué precauciones toma en la celebración de los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

4. En el ejercicio de sus funciones ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles que han sido autorizados por usted?

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

Anexo 2. Modelo de entrevista a Expertos en materia de compraventa inmuebles

1. ¿Cuál considera usted que es la importancia del notario en la celebración de contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de bienes inmuebles?

2. ¿En qué condiciones pueden cometerse fraudes aun existiendo la firma previa de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

3. ¿Qué precauciones recomiendan que tomen los notarios para celebrar los contratos de promesa de compraventa y compraventa de bienes inmuebles para evitar fraudes?

4. ¿Qué problemas, conflictos o limitaciones conoce que han surgido en los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de inmuebles aunque hayan sido autorizados por el notario?

5. ¿Qué mejoras, sustentadas en el marco normativo vigente, deberían adoptarse en virtud de las limitaciones mencionadas para fortalecer el accionar notarial?

PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre: Ab. Horacio Miguel Barberán Arteaga

Cédula N°: 130675617-0

Profesión: Abogado en Libre Ejercicio

Dirección: Calle Pichincha entre Rocafuerte y Bolívar

ESCALA DE VALORACION ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción	X				
Objetivos	X				
Pertenecía	X				
Secuencia	X				
Premisa	X				
Profundidad		X			
Coherencia	X				
Comprensión	X				
Creatividad	x				
Beneficiarios		X			
		X			

Consistencia lógica					
Cánones doctrinales jerarquizados		X			
Objetividad	X				
Universalidad	x				
Moralidad social	X				

Comentario:

Los Criterios son muy apropiados en cuanto a los alcances normativos y su correcta aplicación.

Fecha: 03 de Diciembre del 2019.

Ab. Horacio Miguel Barberán Arteaga

Cédula N°: 130675617-0

Abogado en libre ejercicio



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, Mario Bayardo Masapanta Bonilla con C.C: # 0501574420 autor del trabajo de componente práctico de examen complejo: *“Análisis de la importancia del notario en los procesos de promesa de compraventa de inmuebles”*, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO 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, 15 de enero del 2020

f. _____

Mario Bayardo Masapanta Bonilla

C.C:



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			
TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Análisis de la importancia del notario en los procesos de promesa de compraventa de inmuebles.		
AUTOR(ES):	Mario Bayardo Masapanta Bonilla		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Dra. Teresa Nuques Martínez, PH.D.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en derecho con mención en derecho notarial y registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en derecho con mención en derecho notarial y registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	16 de enero del 2020	No. DE PÁGINAS:	55
ÁREAS TEMÁTICAS:	Promesa de compraventa		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Promesa, contrato, compraventa, notario, escritura pública.		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>El contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles sirve de garantía o respaldo de las partes que intervienen, obligándose a la celebración futura de una compraventa, esto de forma voluntaria constando mediante escritura pública otorgada por el notario. Sin embargo, existen circunstancias donde suelen originarse problemas a pesar de celebrarse ante este funcionario público, respondiendo el estudio al objetivo de analizar la importancia de la firma de contratos de promesa de compraventa ante un notario y las posibles mejoras al debido proceso de la misma para fortalecer los derechos civiles y económicos de los ciudadanos. La metodología utilizada tuvo un enfoque cualitativo con alcance descriptivo bajo los tipos de investigación bibliográfico y de campo, utilizándose en esta última entrevistas aplicadas a cinco notarios y cinco expertos en contratos de compraventa evidenciando que la intervención del notario es esencial para garantizar la seguridad jurídica del contrato de promesa de compraventa de inmuebles e identificándose limitantes relacionadas a la carencia de procedimientos en el marco normativo que permitan verificar si existen prohibiciones o gravámenes que impidan la transferencia futura del bien. El estudio concluye destacando la importancia de la reforma a la Ley Notarial, incluyéndose entre los deberes del notario el exigir la presentación del Certificado historia de dominio gravamen emitido por el Registro de la Propiedad a fin de comprobar que podrá perfeccionarse la compraventa.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0994369240	E-mail: drmariomasapanta@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: María José Blum		
	Teléfono: 0969158429		
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com		