UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

Facultad Jurídica Social y Administrativa

Carrera de Derecho

"La Falta de Inscripción en el Registro Mercantil, Registro de la Propiedad y otros Registros, de las Promesas de Compra y Venta de Bienes Muebles e Bienes Inmuebles, Vulnera los Derechos Patrimoniales."

Trabajo de Integración Curricular previo a la obtención del título de Abogado

Autor:

César Israel Serrano Ortiz.

Director:

Dr. Mauricio Fabian Aguirre Aguirre. Mg. Sc

2023

Loja 16 de marzo 2023

Dr. Mauricio Fabián Aguirre Aguirre

DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

CERTIFICO:

Que, he revisado y orientado todo el proceso de la elaboración del Trabajo de Integración Curricular denominado **"La falta de inscripción en el registro mercantil, registro de la propiedady otros registros, de las promesas de compra y venta de bienes muebles y bienes inmuebles, vulneran los derechos patrimoniales"** previo a la obtención del título de **Abogado** de la autoría del estudiante **César Israel Serrano Ortiz** con **cédula de identidad** Nro. **1104741614**, una vez que el trabajo cumple con todos los requisitos exigidos por la Universidad Nacional de Loja, para el efecto, autorizo la presentación del mismo para su respectiva sustentación y defensa.

Firmado electrónicamente por:
MAURICIO FABIAN
AGUIRRE AGUIRRE

Dr. Mauricio Aguirre Aguirre. Mg.Sc

DIRECTOR DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

Autoría

Yo, **Cesar Israel Serrano Ortiz**, declaro ser autor/a del presente Trabajo de Integración Curricular y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos y acciones legales, por el contenido de la mismo. Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja la publicación de mí Trabajo de Integración Curricular en el Repositorio Digital Institucional – Biblioteca Virtual.

Firma: Firmado electrónicamente por: CESAR ISRAEL SERRANO ORTIZ

Cédula de Identidad: 1104741614

Fecha: 16/03/2023

Correo electrónico: cesar.serrano@unl.edu.ec

Teléfono o Celular: 0969376830

Carta de autorización del Trabajo de Integración Curricular por parte del autor para la consulta de producción parcial o total, y publicación electrónica de texto completo.

Yo**, César Israel Serrano Ortiz,** declaro ser el autor del Trabajo de Integración Curricular denominado **"La falta de inscripción en el registro mercantil, registro de la propiedad y otros registros, de las promesas de compra y venta de bienes muebles y bienes inmuebles, vulneran los derechos patrimoniales"** como requisito para optar el título de **Abogado** autorizo al sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos muestre la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Institucional.

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el Repositorio Institucional, en las redes de información del país y del exterior con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia del Trabajo de Integración Curricular que realice un tercero.
Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 16 días del mes de marzo del dos mil veinte tres.

Firmado electrónicamente por:
CESAR ISRAEL
SERRANO ORTIZ

Firma:
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz
Cédula N°: 1104741614
Dirección: José Joaquín Palacios y Av. Benjamín Carrión
Correo Electrónico: cesar.serrano@unl.edu.ec
Teléfono Celular: 0969376830
DATOS COMPLEMENTARIOS
Director del Trabajo de Integración Curricular: Mauricio Fabián Aguirre Aguirre
Tribunal de Grado:
Presidente: Dr. Rolando Johnatan Macas Saritama, Ph.
Vocal: Dra. Jenny Maritza Jaramillo Serrano, Mg. Sc.,
Vocal: Dr. Ángel Medardo Hoyos Escaleras, Mg. Sc.,

Dedicatoria.

En primer lugar, me gustaría dedicar el presente trabajo de investigación a Dios, porque me ha permitido cumplir otro propósito en mi vida.

A mis padres y mis hermanos porque son mi motivación y un pilar fundamental en mi vida, gracias por su apoyo incondicional para cumplir mis metas.

Cesar Israel Serrano Ortiz

Agradecimiento.

Gracias a mi familia, mis amigos y todos los que forman parte de mi vida, personas extraordinarias que me inspiran día a día para completar mi preparación académica en esta etapa.

Al finalizar este trabajo, dejo constancia de mi profundo agradecimiento a mi querida Universidad Nacional de Loja, a todos y cada uno de los docentes universitarios, quienes compartieron todos sus conocimientos y sabiduría durante mi formación académica.

Cesar Israel Serrano Ortiz

Índice de contenidos

Portada i
Certificación ii
Autoría iii
Carta de autorización iv
Dedicatoria. v
Agradecimiento. vi
Índice de contenidos vii
Índice de tablas viii
Índice de Figuras. viii
Índice de Anexos ix

1. Título 1

2. Resumen 2

2.1. Abstract 4

3. Introducción 6

4. Marco teórico 9

4.1. Bienes muebles e inmuebles. 9

4.2. Contrato 9

4.3. Inscripción de Contratos 11

4.4. La legitimación de los contratos 11

4.5. Registro de Contratos 12

4.6. Promesa de Compra y venta 14

4.7. Derechos Patrimoniales 15

4.8. Seguridad Jurídica 16

4.9. Naturaleza jurídica en la promesa de compraventa 18

4.10. Derecho comparado 20

5. Metodología 29

6. Resultados 31
6.1. Resultados de las Encuestas.....31
6.2. Resultados de Entrevistas 41
6.3. Estudios de casos.....44
7. Discusión.....63
7.1. Verificación de los Objetivos.....63
7.2. Verificación del Objetivo General 63
7.3. Verificación de los Objetivos Específicos.....63
7.4. Contrastación de Hipótesis. 65
7.5. Fundamentación Jurídica de la Propuesta de Reforma Legal. 66
8. Conclusiones.....70
9. Recomendaciones 73
9.1. Proyecto de Reforma Legal 74
9.2. Proyecto de reforma legal a la ley orgánica del sistema nacional de registros de datos públicos 76
10. Bibliografía.....78
11. Anexos 80

Índice de tablas

Tabla Nro 1.Cuadro Estadístico.....31
Tabla Nro 2.Cuadro Estadístico.....33
Tabla Nro 3.Cuadro Estadístico.....35
Tabla Nro 4.Cuadro Estadístico.....37
Tabla Nro 5.Cuadro Estadistico.....39
Tabla Nro 6.Cuadro Estadístico.....40

Índice de Figuras.

Figura Nro 1Representación Grafica.....31
Figura Nro 2.Representación Grafica.....33
Figura Nro 3.Representación Grafica.....35
Figura Nro 4.Representación Grafica.....37
Figura Nro 5.Representación Grafica.....39
Figura Nro 6.Representación Grafica.....40

Índice de Anexos

Anexo Nro 1.Formato de Encuesta 80
Anexo Nro 2.Formato de Entrevista 82
Anexo Nro 3.Designación de director de trabajo de integración curricular 84
Anexo Nro 4.Certificación de Abstract.....85
Anexo Nro 5.Certificación del tribunal de grado 86

1. **Título**

“La falta de inscripción en el registro mercantil, registro de la propiedad y otros registros, de las promesas de compra y venta de bienes muebles y bienes inmuebles, vulnera los derechos patrimoniales.”

2. Resumen

La presente investigación se titula: “la falta de inscripción en el registro mercantil, registro de la propiedad y otros registros, de las promesas de compra y venta de bienes muebles e bienes inmuebles, vulnera los derechos patrimoniales”, en la cual, realizamos un estudio de la promesa de compra y venta y su problemática al momento de su inscripción.

Muchas personas esperanzadas de tener un bien inmueble propio confían en inmobiliarias o constructores y personas que ofrecen servicios de venta de bienes muebles e inmuebles, con la promesa de venderle un bien a planes fáciles de acceder, pero al final, pasan los años y nunca entregan el bien ofrecido. Esta problemática se debe, a que no existe ninguna normativa que protege la figura jurídica de la promesa de compra y venta, tanto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, como en la Ley de Registro de la Propiedad y el Código de Comercio, dando por ende la puerta abierta para que exista estafas sin entregar lo prometido. No olvidemos que la promesa de compraventa se realiza en una Notaria y por ende es una escritura pública.

El Art. 26 de la Ley Notarial define lo que es Escritura Pública al normar:
Escritura pública 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. (Ley Notarial, 2022)

El Art. 19 de la Ley Notarial, dentro de los deberes de los Notarios, manifiesta lo siguiente: Son deberes de los Notarios:
a) Receptar, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieren su ministerio.
La recepción de la exteriorización de voluntad, podrá realizarse, de manera física o de forma telemática, de conformidad con la elección de los usuarios.
De presentársele minuta, esta debe ser firmada de forma autógrafa o electrónicamente por uno o más abogados, incluyendo el número de matrícula profesional. La minuta podrá ser sujeta a

modificaciones que realicen las partes con la autorización del notario, previo al otorgamiento de la escritura pública…

d) Incorporar diariamente al protocolo las escrituras públicas que autorice y los documentos que deban ser protocolizados; …. (Ibídem)

El Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, le da vida jurídica al Registrador de la Propiedad, en el cual, no le da sus funciones, lo que conlleva un vacío legal, que puede llevar a varias interpretaciones que puede acarrear un error jurídico al momento de realizar sus actividades; en ésta Ley es indispensable que se implemente sus funciones, al fin de que su actividad no entre en violación a la Ley; lo mismo ocurre con el Art. 20 que norma sobre el Registro Mercantil. Y dentro de sus funciones sería muy acertado que se legalice e incorpore la inscripción de los contratos de compra y venta. En el Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad, no está determinado que las promesas de compraventa estén sujetos a inscripción dentro del Registro Mercantil. De igual forma en el Art. 22 del Código de Comercio tampoco se determina el deber de inscripción de una promesa de compra venta. Pese a esta problemática jurídica de que no se prevé la inscripción de un contrato de promesa de compra y venta en el registro correspondiente, la Ley prevé que dicho contrato sea elevado a escritura pública ante un Notario, por lo cual, da carta abierta para que muchos estafadores vean la oportunidad de engañar a muchos ecuatorianos de adquirir un bien a futuro y ellos enriquecerse a costa ajena, induciéndoles a que inviertan en adquirir a futuro un bien ya que van estar asegurados con una escritura de promesa de compraventa legalizado ante un Notario.

2.1. Abstract

The present investigation is entitled: "THE LACK OF REGISTRATION IN THE COMMERCIAL REGISTRY, PROPERTY REGISTRY AND OTHER RECORDS, OF PROMISES TO PURCHASE AND SELL MOVABLE AND REAL ESTATE PROPERTY, VIOLATES PROPERTY RIGHTS", in which we carried out a Study of the purchase and sale promise and its problems at the time of registration.

Many people hoping to have their own real estate trust real estate agents or builders and people who offer services for the sale of personal and real estate, with the promise of selling a property at easy-to-access plans, but in the end, years go by and they never deliver. the good offered. This problem is due to the fact that there is no regulation that protects the legal figure of the promise of purchase and sale, both in the Organic Law of the National System of Public Data Registries, as well as in the Property Registry Law and the Code of Commerce, thus opening the door for scams to exist without delivering what was promised. Let's not forget that the promise of sale is made in a Notary and therefore it is a public deed. Article 26 of the Notarial Law defines what is a Public Deed when regulating:

Public deed is the parent document that contains the acts and contracts or legal transactions that people grant before a notary and that he authorizes and incorporates into his protocol.

The acts and contracts or legal transactions ordered by the Law or agreed by the will of the interested parties will be granted by public deed. (Notarial Law, 2022)

Article 19 of the Notarial Law, within the duties of Notaries, states the following: They are duties of Notaries:

a) Receive, interpret and give legal form to the externalization of the will of those who require their ministry.

The reception of the externalization of will, may be done, physically or electronically, in accordance with the choice of the users.

If a bill is presented, it must be signed by hand or electronically by one or more lawyers, including the professional registration number. The minutes may be subject to modifications made by the parties with the authorization of the notary, prior to the granting of the public deed...

d) Incorporate daily into the protocol the public deeds that authorize and the documents that must be protocolized; (Ibid)

Article 19 of the Organic Law of the National System of Public Data Registries, gives legal life to the Property Registrar, in which, it does not give it its functions, which entails a legal vacuum, which can lead to various interpretations. that it can lead to a legal error when carrying out its activities; in this Law it is essential that its functions be implemented, so that its activity does not violate the Law; The same occurs with Article 20, which regulates the Mercantile Registry. And within its functions it would be very appropriate to legalize and incorporate the registration of purchase and sale contracts. In Article 25 of the Property Registry Law, it is not determined that promises of sale are subject to registration in the Mercantile Registry. Similarly, Article 22 of the Commercial Code does not determine the duty to register a promise of sale. Despite this legal problem that the registration of a purchase and sale promise contract in the corresponding registry is not foreseen, the Law provides that said contract be elevated to a public deed before a Notary, for which reason, it gives an open letter so that many scammers see the opportunity to deceive many Ecuadorians to acquire a property in the future and they enrich themselves at the expense of others, inducing them to invest in acquiring a property in the future since they will be insured with a deed of promise of sale legalized before a Notary.

3. Introducción

Mi tema de investigación "LA FALTA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y OTROS REGISTROS, DE LAS PROMESAS DE COMPRA Y VENTA DE BIENES MUEBLES E BIENES INMUEBLES, VULNERA LOS DERECHOS PATRIMONIALES", es producto de una carrera como estudiante de Derecho, en el cual, al estudiar en todos estos cuatro años, y, al aplicar mis conocimientos en un prestigioso Consorcio Jurídico, he visto las falencias que presenta las promesas de compra y venta

Gracias a dicha experiencia, pude conocer la problemática que presenta la inscripción de las promesas de compraventa, en el cual, formulo el siguiente problema: "por la falta de obligatoriedad de la inscripción de los contratos de promesas de compraventa se atenta contra la seguridad jurídica de un negocio".

De allí, nacen objetivos general y específicos, en el cual propongo como Objetivo General: "Realizar un estudio jurídico, doctrinal y comparado de la problemática de la no inscripción de las promesas de compraventa y su relación con la seguridad jurídica; y, como objetivos específicos los siguientes: 1. Investigar que es un contrato de promesa de compraventa y su problemática social respecto a su no inscripción en el registro de la propiedad; 2. Demostrar que se viola la seguridad jurídica al no estar normado la inscripción de una escritura de promesa de compraventa en al Registrador de la Propiedad; y, 3. Establecer la necesidad de elaborar un proyecto de reforma al Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y al Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos a fin de que se inscriban las promesas de compra y venta.

Con esta información propongo la estructura de trabajo de integración curricular:

Empezaremos con resumen de la investigación, en cual estará relacionado con el Articulo Científico que lo presentare, el cual será del resultado del fin del proceso investigativo.

En la revisión de Literatura estará compuesta por el Marco Conceptual en el cual analizaremos las principales conceptualizaciones que se presenta en la Problematización, en el cual me permitirá conocer sobre los bienes muebles e inmuebles, y como se diferencian los unos de los otros, así mismo conoceremos que es un Contrato, su inscripción correspondiente, así como el registro de contratos. Luego analizaremos la promesa de compra-venta definiéndolo y analizando las principales características del mismo; para posteriormente conceptualizar sobre los Derechos Patrimoniales, para cerra este capítulo analizando sobre la Seguridad Jurídica y su importancia dentro del Derecho y principalmente en su Estado. También analizaremos puntos importantes de esta investigación como, en el cual analizaremos en base a lo científico y lo teórico cada parámetro que me permitirán comprender mejor el tema planteado en esta investigación.

Nos enfocaremos en analizar los métodos aplicados en esta investigación, describiendo los materiales utilizados para luego describir los métodos aplicados en el desarrollo de esta innovadora tesis.

Luego presentaremos la Investigación de Campo denominada Resultados, en el cual presentada, en el cual, presentare los Resultados de las Encuestas como también los Resultados de Entrevista. Todos estos resultados me llevaran a presentar la Discusión de mi Tesis, en el cual presentare la Verificación de los Objetivos tanto específicos como general, luego presentare la Contrastación de la Hipótesis, para al último presentar la Fundamentación Jurídica de la Propuesta de Reforma Legal.

Al final presentare los resultados de mi investigación con las Conclusiones y Recomendaciones. Como recomendación presentare Proyecto de Reforma Legal, el cual será la terminación de mi trabajo investigativo.

4. Marco teórico

4.1. Bienes muebles e inmuebles.

En primera instancia es necesario definir lo que es un Bien, el cual lo entendemos como una “cosa que puede ser objeto de apropiación o base de derecho” (Wong 2003).

Con los bienes los hombres se sirven y se ayudan y siendo más restringidos en lo jurídico que en la aceptación general de cuantas cosas existen siendo aptos de posible apropiación, en el cual se caracterizan por un conjunto de derechos y obligaciones que son de esa persona que se caracterizan por ser estimados en dinero. No olvidemos que las personas son las únicas que pueden tener actitud de obtener bienes

Por Bienes Muebles lo definimos como “los que sin alteración alguna pueden trasladarse de una parte a otra” (Canabellas, 2008). Podemos entenderlos los que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismos, como los animales, que por eso se los llama semovientes; sea que solo se muevan por una fuerza externa como las cosas animadas.

Por bienes inmuebles entendemos “los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro” (Canabellas, 2008).

Los bienes inmuebles tienen características de inmutables, que no se pueden cambiar su naturaleza porque se pueden destruir o deteriorar, características esenciales que los distingue.

4.2.Contrato

El Código Civil nos define lo que es Contrato al definir en su Art. 1454 al “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”. De esta definición podemos manifestar que el Contrato es una fuente de obligaciones.

Realizando un análisis de esta definición, vemos que el legislador al tratar el Código Civil le ha dado una misma definición a lo que es contrato y convención, pero no olvidemos que todo contrato es una convención, pero una convención no puede ser contrato. “porque en el ordenamiento civil nacional hay convenciones que tienen finalidades distintas (modificar o extinguir derechos y obligaciones) y que, por lo mismo, no son contratos” (Parraguez, 2018).

También, un contrato al momento de ser aplicado necesita una interpretación del mismo, a fin de ser comprendido su contenido, que tiene una característica fundamental, ¨el querer de las partes´ (Holguin, 2008), el cual debe estar redactado en su contenido, con total libertad, característica fundamental.

En si un contrato es un acuerdo de voluntades, donde participan dos o más personas que se los denomina contratantes, y se acuerdo de voluntad consiste en producir o transferir derecho y obligaciones, y para que subsista como tal debe existir el consentimiento y objeto que sea legalmente valido y materia del contrato. No olvidemos cuando el contrato es firmado se convierte Ley para las partes

Un contrato se legimitimiza ante la autoridad competente, ya sea ante un juez o Notario, primero debe estar ajustado a la ley, en el cual su contenido no debe estar contra norma expresa.

El contrato a finales del siglo XVIII donde tuvo por primera vez la aparición del liberalismo, es allí donde se da el valor jurídico al contrato, ya que se utiliza en la Ley por primera vez el principio de autonomía de la voluntad y el de casi absoluta libertad al celebrar un contrato.

Algo fundamental en los contratos es la voluntad, la misma que debe ser manifestada por las partes intervinientes, ósea, el comprador y vendedor. Por vendedor entendemos la “persona que transmite la propiedad de sus bienes a otra, mediante el pago de un precio cierto y determinado en

dinero" (Torres, 2020). Por comprador entendemos como la "persona que paga un precio pactado para adquirir la propiedad de determinados bienes" (Torres, 2020).

Por último, viene la validez, que consiste que el contrato fue formalizado con los requisitos necesarios del consentimiento, en el cual no debe subsistir ningún vicio del consentimiento que se lo puede determinar como una circunstancia que puede afectar la voluntad de los contratantes, lo que puede acarrear la nulidad de dicho contrato, en el cual puede existir error, mala fe, dolo o violencia, que afectan al consentimiento que se exprese de manera adecuada y objetiva. Para que exista nulidad por la presencia de vicios del consentimiento de alguna de los partes contratantes, subsiste la nulidad del contrato, cuando recae sobre la voluntad del contratante.

4.3. Inscripción de Contratos

La inscripción de contratos, es la legalización del mismo y que pueda surtir efectos legales inmediatos.

Se lo realizo en el Registro Correspondiente, ya sea en el Registro Mercantil o en el Registro de la Propiedad. En el Registro Mercantil, se inscriben todos los bienes muebles, como por ejemplo la compra y venta de un vehículo, o en el registro de la propiedad, se inscriben los bienes inmuebles.

Para la inscripción de contratos se debe cumplir ciertos requisitos, los mismos que deben estar de acuerdo a lo que dice la Ley para cada paso. El requisito indispensable es que el contrato a inscribir sea elevado a escritura pública en una notaría correspondiente.

4.4.La legitimación de los contratos

Un contrato se legimitimiza ante la autoridad competente, ya sea ante un juez o Notario, primero debe estar ajustado a la ley, en el cual su contenido no debe estar contra norma expresa.

El contrato a finales del siglo XVIII donde tuvo por primera vez la aparición del liberalismo, es allí donde se da el valor jurídico al contrato, ya que se utiliza en la Ley por primera vez el principio de autonomía de la voluntad y el de casi absoluta libertad al celebrar un contrato.

Algo fundamental en los contratos es la voluntad, la misma que debe ser manifestada por las partes intervinientes, ósea, el comprador y vendedor. Por vendedor entendemos la "persona que transmite la propiedad de sus bienes a otra, mediante el pago de un precio cierto y determinado en dinero" (Alejandro Torres Estrada, Contratos Civiles. Volumen 5. Ed. Oxford. Argentina) Por comprador entendemos como la "persona que paga un precio pactado para adquirir la propiedad de determinados bienes" Alejandro Torres Estrada, Contratos Civiles. Volumen 5. Ed. Oxford. Argentina).

Por último, viene la validez, que consiste que el contrato fue formalizado con los requisitos necesarios del consentimiento, en el cual no debe subsistir ningún vicio del consentimiento que se lo puede determinar como una circunstancia que puede afectar la voluntad de los contratantes, lo que puede acarrear la nulidad de dicho contrato, en el cual puede existir error, mala fe, dolo o violencia, que afectan al consentimiento que se exprese de manera adecuada y objetiva. Para que exista nulidad por la presencia de vicios del consentimiento de alguna de los partes contratantes, subsiste la nulidad del contrato, cuando recae sobre la voluntad del contratante.

4.5.Registro de Contratos

Todo contrato debe ser inscrito en el registro correspondiente, si es de bienes Muebles en el Registro Mercantil o si es Bienes Inmuebles en el Registro Mercantil. Este servicio de inscripción de un contrato suscrito por dos o más personas naturales o jurídicas dentro de la competencia territorial correspondiente.

En el registro correspondiente se da el servicio de inscripción del contrato que es un medio de tradición de bienes, como también la constitución de otros derechos, según la competencia establecida en la Ley.

Para realizar la inscripción se debe analizar por la autoridad competente, en este caso de quien está al frente del Registro correspondiente (Registrador de la Propiedad o Registrador Mercantil), dándose una calificación jurídica (negocio valido y legitimo) y verificación de requisitos del contrato a inscribir.

En el registro correspondiente se llevan libros de los registros correspondientes, ya sean de:

- Compraventa,
- Donación,
- Permuta,
- Servidumbres,
- Daciones en pago,
- Cesiones de derechos,
- Aclaratorias,
- Sentencias correspondientes,
- Testamentos,
- Posesiones efectivas,
- Impedimentos o limitaciones al dominio.
- Historia de bienes, etc.

Con la inscripción de un Contrato en el registro correspondiente, cuando existe transferencia de domino, queda legalizada la transferencia y formalizando la tradición del dominio.

Con la transferencia de dominio se transfiere la propiedad de una persona a otra pagando el precio justo.

4.6.Promesa de Compra y venta

Por la experiencia como secretario de un prestigioso Consorcio Jurídico puedo definir a la Promesa de Compra venta como un contrato, en el cual una parte llamada prominente comprador promete comprar un bien y otra parte llamada promitente vendedor promete vender un bien. Dicho contrato para seguridad jurídica debe ser elevado a Escritura Publica en la autoridad competente, en este caso un Notario.

De acuerdo a la página web https://inmoamigo.com/blog-inmobiliario/promesa-de-compra-venta/, por promesa de compra y venta, entendemos como un "contrato que se firma antes de empezar los trámites de transferencia de dominio de un bien inmueble, en el cual, se acuerda las condiciones con las que el vendedor y el comprador realizan la venta de una propiedad"

En nuestra legislación, la promesa de compra venta, como figura jurídica es un instrumento importante, fundamental y principalmente indispensable en los negocios jurídicos de las personas, por lo cual debe ser protegida para garantizar los derechos patrimoniales de las intervinientes.

Es recomendable realizar un contrato de promesa de compra y venta antes de iniciar los trámites de transferencia de dominio de un bien, en el cual su objeto debe ser lícito y de cumplimiento. En dicho contrato estarán las condiciones que se pactara en la transferencia de dominio de un bien.

En la entrevista realizara al registrador de la Propiedad del cantón Rumiñahui, por promesa de compra y venta entendemos "como un contrato mediante el cual una parte promete comprar y la otra promete vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor" https://www.gob.ec/rpmr/tramites/promesa-compraventa.

En la promesa, queda asegurada el valor real de la venta, en el cual, por dicho contrato queda reservada la propiedad. Este contrato se recomienda cuando exista algún impedimento para la venta, y, da el tiempo necesario para sanear dicho impedimento (como por ejemplo una garantía por deuda), y, también, puede dar el tiempo necesario para que el comprador adquiera el dinero pactado en la promesa.

La garantía que da una promesa es que se puede haber una cláusula penal en caso de incumplimiento por cualquiera de las partes.

El Art. 1570 del Código Civil se refiere a la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- 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;
- Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces;
- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, 12
- 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. (Corporación de estudios y publicaciones, 2014, pág. 556)

4.7.Derechos Patrimoniales

El patrimonio de una persona debe ser protegido, ya que el mismo si no es protegido, traerá caos a la sociedad, es de allí que nace los Derechos Patrimoniales.

Los derechos patrimoniales son capaces de tener un valor económico y se reflejan en el patrimonio de un ser humano los cuales tienen como característica que son aptos para satisfacer las necesidades del ser humano.

De acuerdo al Diccionario de Derecho Romano, "el patrimonio estaba constituido por todos los bienes, créditos, derechos y acciones de que fuere titular una persona, es decir, únicamente por activos de contenido económico" (Ámbar. 2015)

El Derecho al Patrimonio, se basa en el principio de que no puede existir patrimonio sin que una persona que lo tutele, lo que concluyo que no puede haber persona sin patrimonio.

El Derecho Patrimonial siempre estará relacionado de la cosa valorable y el "contenido de la propiedad consiste en la plenitud del señorío que confiere al titular". (LARREA, Holguín, 2003)

4.8.Seguridad Jurídica

Para el tratadista Antonio Fernández Galiano, en su libro Introducción a la Filosofía del Derecho, expresa que: "Debe proporcionar seguridad al individuo en todo momento, saber dónde llega su esfera de actuación jurídica y donde empieza la de los demás, las consecuencias de cualquier acto que él u otros realicen en la órbita del derecho; que pueda prever con absoluta certidumbre los resultados de la aplicación de una norma, y que en todo instante pueda contemplar deslindados con perfecta nitidez, los derechos propios y los ajenos." (Fernández 2008).

De acuerdo a lo preceptuado en el artículo 82 de la Constitución de la República, el Estado entre sus múltiples obligaciones debe garantizar la seguridad jurídica, por consiguiente nos expresa que este derecho se fundamenta en el respeto a la Constitución, en la existencia de normas jurídicas y aplicadas por las autoridades competentes; es decir, que

no se debe vulnerar derechos por ningún grupo social, que las leyes e instituciones sobre quienes reposa la responsabilidad de administrar justicia, la organización, control y sanción de esta actividad; se vean parcializadas en favor de sectores de poder económico, social o político.

La seguridad jurídica se encuentra regulada por nuestras leyes y por el derecho Internacional.

En el Derecho Internacional, la Convención América, en su Art. 8.1. norma que se debe salvaguardar la seguridad jurídica sobre el momento en el que se puede imponer una sanción. La Corte europea de DD. HH., ha determinado que para que exista seguridad jurídica la norma correspondiente de ser:

i) Adecuadamente accesible,

ii) Suficientemente precisa, y

iii) previsible.

La norma debe ser conocida antes de que ocurra a acción u omisión que viola la hipótesis de la ley y que pretende sancionar. Una característica esencial es que la norma debe ser conocida con anterioridad a cualquier violación de la Ley.

La Seguridad Jurídica siempre estará basada en el respeto a la norma suprema de un país que es Constitución, tal como lo norma el Art. 82 de la Carta Magna del Ecuador, en el cual deben existir “normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes” (Constitución de la Republica del Ecuador, 2008).

Con la seguridad jurídica se contará con las reglas claras, estables y coherentes que le permitan tener una noción razonable del marco jurídico en que se desarrolla su accionar.

Sobre la vulneración d de la Seguridad Jurídica no puede solo analizarse sobre limitaciones en la aplicación de las normas infra constitucionales sino desde el momento que exista una repercusión de orden constitucional. (Sentencia de la Corte Constitucional Nro.1763-12-EP/20), en la cual cuando se dé una vulneración a la seguridad jurídica es necesario que las transgresiones normativas tengan una trascendencia constitucional consistente en la afectación de los derechos constitucionales del accionante a la seguridad jurídica.

4.9.Naturaleza jurídica en la promesa de compraventa

El contrato de promesa, la Naturaleza Jurídica, se basa en lo que dispone el Art. 1570 del Código Civil como también el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador (carta magna); en el cual, se dispone los requisitos para la realización del contrato de promesa y la norma jurídica dispone la seguridad jurídica de los contratos.

El Art. 82 de la Constitución de la República, dispone:

> "Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes." (Legales, 2008)

La Constitución de la Republica más conocida como norma suprema tiene los preceptos necesarios para la legalidad de los actos, en el cual, se aplica el principio de legalidad que actúa cuando se viola la legalidad en los actos que afecten a un tercero, en donde se aplican normas adjetivas y subjetivas a fin de establecer como realizar un acto. Ese principio de legalidad se encuentra en las leyes, y, en lo que tiene que ver con la legalidad de la promesa de compra y venta se encuentra en el Código Civil en su Art. 1570.

El Código Civil, sobre la promesa de compra y venta para su legalidad, norma:

Art. 1570.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; 2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

Esta norma fue analizada anteriormente, y los 5 requisitos que se expresan, dan las características de su legalidad, para que cuando sea elevada a escritura pública la promesa de compra y venta, la autoridad competente, velara que todos los requisitos del Art. 1570 del Código Civil se cumplan para elevar a escritura pública.

En sí, de acuerdo a los Art. 1570 del Código Civil y el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, determinan que la promesa de compra y venta es un acto jurídico cuyo objetivo principal es asegurar y garantizar a las partes, es decir entre el promitente vendedor y el promitente comprador, las obligaciones constantes adquiridas entre las partes, que dan la escritura de promesa de compra y venta.

La promesa de venta genera una obligatoriedad jurídica de cumplir con lo prometido por las partes, en el fondo y forma como se estableció el negocio jurídico. Generando un cumpliendo con lo que se encuentra establecido en el Art. 1570 CC, jurisprudencia que brinda da fuerza necesaria para exigir el cumplimiento de lo dispuesto.

Lamentablemente no se establece la inscripción del contrato de compra y venta en el Registro correspondiente, por ende, se viola los derechos patrimoniales, perjudicando a unas de las partes. So incumple del promitente vendedor perjudica al promitente comprador, ya que el dinero que pudo haber dado, pudo invertirlo en otro negocio y le pudo dar más crecimiento económico, y perjudica al promitente comprador en su patrimonio cuando incumple el vendedor.

4.10. Derecho comparado

4.10.1. Perú: Código Civil. DECRETO LEGISLATIVO Nº 295

El Art. 1352 del Código Civil peruano dispone sobre la Perfección de contratos señalando que: "Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad (Ejecutivo, 1972)"

Sin embargo, la promesa de compraventa dentro de la legislación peruana se establece como un tipo de contrato preparatorio es así que TITULO V de los Contratos preparatorios en su contiene las siguientes disposiciones:

"Artículo 1414.- Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

Artículo 1415.- Contenido del compromiso de contratar. - El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

Artículo 1416.- Plazo del compromiso de contratar. - El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año". (Ejecutivo, 1972)"

En primer lugar, observamos que la promesa de celebrar contrato involucra la obligación de en efecto celebrar a futuro un contrato definitivo; además el compromiso de contratar o la promesa debe contratar los elementos esenciales del contrato definitivo; y el plazo del compromiso para contratar debe estar determinado o ser determinable por las partes, en caso contrario se fijará el de un año, para que se cumpla la oferta.

Existen algunos elementos diferenciadores entre la regulación de la promesa de celebrar contrato entre la legislación civil peruana y la que está vigente en el Ecuador, puesto que en esta no se incorpora la exigencia de que la promesa contenga los elementos esenciales del contrato definitivo, ni tampoco se determina un plazo para que se cumpla la oferta situación que sería interesante de incorporar para que se garantice el cumplimiento efectivo de la promesa. Es evidente que la legislación para proteger tanto al promitente comprador como al promitente vendedor debe exigir algunos requisitos para que esta obligación surta efectos jurídicos como son un plazo y condición.

El Código Civil Peruano de 1936, en su artículo 1392 dispone: "Art. 1392.- El convenio por el cual una persona promete vender o comprar a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinados, produce los efectos de la compraventa, desde que el estipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o de vender" (Ejecutivo, 1972)"

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

Dentro de la normativa del Código Civil peruano no encontramos la Representación Gráfica jurídica de la promesa de celebrar contrato, por cuanto los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento así lo dispone el Artículo 1352, pero existe la promesa de contrato de

compraventa como un contrato preparatorio, con las mismas características de la promesa de compra y venta.

En comparación con la legislación ecuatoriana, tiene los mismos requisitos que establece el Art. 1570 del Código Civil del Ecuador, los mismos que sirven para perfeccionar un contrato, y, por ende traer obligaciones y derechos que cumplir, por aquello, tiene la misma similitud que nuestra legislación, ya que el Código Civil peruano está basado en el Código de Andrés Bello, base de nuestra legislación civil ecuatoriana.

4.10.2. COLOMBIA: Código Civil. ISBN 958-653-107-4

Se lo considera como un instrumento legal donde se ejecuta la formalización en la compra de un bien inmueble, dentro del código civil de Colombia la definición es que es una transacción de compra y venta ejecutada a través de un contrato que según la parte se obliga a dar un bien inmueble a otra persona, con dinero en efectivo, donde la una procede a la venta y la otra persona procede a la compra, y donde el valor en dinero que el comprador entrega por el bien inmueble vendido se llama precio. (958-653-107-4, 2010)

El Código Civil colombiano, sobre la promesa de compra y venta, norma:

"ART. 1611. — La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito.

2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (sic) del Código Civil.

3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado. (958-653-107-4, 2010)

La promesa de compraventa o más conocida como contrato prometido, dentro de los lineamientos de la judicatura colombiana se establece a través de un formato físico, donde se describe todo lo relacionado al inmueble y se ubica los datos de la persona que compra y del dueño del inmueble.

El perfil colombiano en la legislación establece un contrato de compra y venta donde se detalla una póliza de garantía, donde se asegura el cumplimiento de la promesa de compraventa, esto permite reglas claras al momento de hacer efectiva la transacción.

Las características de la promesa de compra y venta están acorde a la firma de un contrato que puede ser bilateral donde interviene el comprador y el vendedor, también puede tener características de oneroso, es decir representa a prestaciones y cargas económicas para ambas partes involucradas dentro del contrato, tiene característica formal en el momento que éste es realizado en un documento, es traslativo de dominio cuando ya se refleja la transferencia del bien inmueble.

Este documento de la promesa de compra y venta es un paso previo para la escritura definitiva, no se da el traspaso del bien, pero si constituye un documento de buena fe que, permite

que el promitente vendedor tiene un supuesto que cumplir cuando se cumpla una condición, a favor del promitente comprador.

En la emisión de un contrato de compraventa en la República de Colombia se establece con una Representación Gráfica legal que puesta a en escritura pública con el fin de que éstas se justifique los linderos y el tipo de infraestructura, que se registran en el ámbito notarial dando seguridad y el dominio del inmueble.

Para la legalización total del contrato de compra y venta se debe establecer el bien inmueble como parte de la negociación, se mide la capacidad de las partes tanto del vendedor como el comprador y su disponibilidad ejecución del contrato.

También se considera la voluntad de las partes de cumplir la obligación acordada antes de entregar el inmueble y por último se pauta el precio en dinero efectivo.

En comparación con la promesa de compra y venta en la legislación ecuatoriana, en base del Art. 1570 del Código Civil del Ecuador, tiene las mismas características de un contrato, con cláusulas que deben ser cumplidas y dichos requisitos estaba establecidos en el Art. 1611 del Código Civil colombiano.

4.10.3. CHILE: Código Civil: D.F.L 1 del Ministerio de Justicia de la República de Chile promulgado el 16 de mayo de 2000, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil. Publicado el 30/05/2000 (incluye las modificaciones incorporadas por la Ley N° 19.741 de 24/7/2001)

La promesa de compra y venta en el Código Civil chileno se encuentra dentro del Código Civil chileno, específicamente en su Art. 1450, que norma:

> “Art. 1450. Siempre que uno de los contratantes se compromete a que, por una tercera persona, de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, esta tercera persona no contraerá obligación alguna, sino en virtud de su ratificación; y si ella no ratifica, el otro contratante tendrá acción de perjuicios contra el que hizo la promesa.” (19.741, 2001)

En la legislación chilena el contrato de compre venta de una propiedad se lo mide a través del tiempo durante algunos meses previa firma de las partes, aquí se involucra también los bienes usados que a pesar de que el ser más fácil su transacción tienen un tiempo estimado de tres a cuatro meses promedio para solucionar el contrato de compraventa, normalmente la diferencia que tiene la legislación el tiempo del contrato de compra y venta se refiere en que los períodos para su concesión son largos, esto ocasiona una serie de eventos que pueden presentarse dentro de la obligación.

Entre los principales inconvenientes presentado normalmente en la jurisdicción chilena, es que suelen existir constructoras que tienen problemas con los permisos, esto impiden que la propiedad puede entregarse en una negociación, también se involucra mucho los problemas de financiamiento que suelen tener las constructoras por lo que normalmente se dejan paralizada las obras.

También suele presentarse inconveniente de que la estructura o el diseño del inmueble no permita una seguridad en la construcción.

También la legislación se ubica aquella compra de viviendas usadas, donde también por la fecha extensa existe serie inconveniente o riesgo en los contrato o promesa de compra y venta, entre los principales es la que el vendedor se arrepiente y decide venderle a otra persona, también

el comprador se arrepiente y buscó una nueva opción más económica, dentro de la parte el comprador no le dieron el financiamiento por lo que la compra la propiedad nunca se dio, de igual manera el vendedor no tiene la documentación en regla para proceder a la venta legal del inmueble.

El derecho comparado de Chile establece que el contrato de compra y venta en un instrumento que permite resguardar cualquier tipo de riesgo que se presente por parte del vendedor y el comprador en una operación inmobiliaria donde se involucra esfuerzo, tiempo y una cantidad de dinero elevada.

El momento que se procede a firmar una promesa de compraventa hay que tener en consideración la escritura privada o pública, donde el vendedor que es propietario del inmueble se obliga a vender, caso contrario tocará ubicar una multa por el incumplimiento de su promesa, la judicatura también exige que si la promesa de compre venta en hecho por un extranjero este debe poseer un mandato judicial del domicilio donde habita.

En el caso de que existe una propiedad nueva y se realiza el contrato de compraventa, el comprador el encargado de pagar los costos, tiene una propiedad usada los costos de notaría se dividen entre el vendedor y el comprador.

Una promesa de compraventa debe tener regulaciones supeditadas del código civil, esta se ve realizar por escrito a un plazo determinado, el documento realizarse debe ser preciso legible y claro además de especificar aquellas fuentes de origen y fecha, además debe señalar los nombre e identificación tanto del comprador como del vendedor, se suma a ello la identificación de la propiedad al igual que todos los argumentos específicos relacionado con bodega, estacionamiento, baños, entre otros. (Alessandri, 1993)

Al igual que en otros países todo contrato de compra venta debe tener la forma de pago, y si la financiación se le realiza a través de un crédito hipotecario, con cuotas, o porcentajes tratados

en un crédito. Dentro de la jurisdicción se establece que todo contrato de compre venta en el momento que existe incumplimiento de un compromiso, se fijan multas a la parte que incumple y que este debe de pagar a favor de la otra parte.

Entre las principales condiciones dentro de un contrato de compre venta en Chile las condiciones de la propiedad entre el comprador y vendedor debe tener validez al momento que se presentan los títulos en regla y agotado a la judicatura, no debe existir gravámenes, ni hipotecas, además el vendedor en el encargado de levantar todo tipo de gravamen, provisiones o hipotecas, para registrada a nombre del comprador dicho inmueble. Los antecedentes municipales tienen que estar al día y coordinar los permisos de construcción que posee el inmueble, el precio de venta debe ajustarse a la transacción comercial en el mercado, y además establece la opción de otorgamiento de crédito para el comprador del inmueble.

Respecto a la relación con la legislación ecuatoriana, la promesa de compra y venta cumple los mismos requisitos, por ende, hay obligaciones que establece el contrato, el cual, deben ser cumplidas por las partes, tiene además oros requisitos que establecen su legalidad y por ende tienen a comprometer su cumplimiento.

ANALISIS COMPARATIVO

En la legislación internacional, la promesa de compra y venta es bien importante, ya que con ella se establecen los parámetros para la compra de un bien, y, con la inscripción se está garantizando el negocio jurídico, sin que exista un perjuicio a ninguna de las partes.

La seguridad jurídica es importante en un negocio, para lo cual, con la inscripción en el registro correspondiente, se garantiza dicho contrato. La seguridad jurídica está consagrada en todos los ámbitos de una legislación, debido que lo que no se debe realizar es el escandalo social, por medio de una estafa.

En la inscripción de un contrato de promesa de compra y venta en el registro correspondiente, la Ley provee que dicho contrato sea elevado a escritura pública ante un Notario o autoridad competente, a fin de evitar, que muchos estafadores vean la oportunidad de engañar, para adquirir un bien a futuro y ellos enriquecerse a costa ajena, induciéndoles a que inviertan en adquirir a futuro un bien ya que van estar asegurados con una escritura de promesa de compraventa legalizado ante un notario o autoridad competente.

5. Metodología

La presente investigación se la realizará a través de la recopilación y análisis de información doctrinaria, desde una perspectiva explicativa, evaluativa, descriptiva y propositiva, pues aparte de aportar con un análisis de la problemática presentada en capítulos anteriores, se propondrá un proyecto de reforma a la normativa vigente.

En la presente investigación, se va a utilizar las siguientes metodologías:

- Método científico:

Que obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares.

Se caracterizan por la observación, registro de todos los hechos, el análisis, la derivación inductiva de una generalización a partir de los hechos y la contrastación; lo cual permitirá realizar un análisis sobre la calificación registral, su negativa y el recurso de apelación.

Este método me permitirá llegar al conocimiento de los fenómenos que se producen en la sociedad mediante la conjugación de la reflexión comprensiva y el contacto directo con la realidad objetiva, es por ello que en el presente trabajo investigativo me apoyaré en el método científico para seleccionar una problemática objeto de la presente investigación.

- Analítico- Sistemático:

Estudia los hechos, altera el objeto de estudio para poder estudiar cada una de sus partes de manera individual, para luego hacerlo de una forma holística e integral en la observación de sus causas, la naturaleza y los efectos, con lo que se permite valorar el objeto de transformación para lo que se podrá realizar un análisis general sobre la calificación registral, su negativa y el recurso de apelación.

- Método Cualitativo:

La metodología se realiza desde un enfoque con tendencia cualitativa, porque se establecen la descripción de fenómenos jurídicos que tienen relación con las implicaciones jurídicas de la promesa de compraventa.

La investigación conceptualiza y define los elementos jurídicos respecto al contrato, donde el objetivo es el análisis doctrinal y la viabilidad jurídica para el implemento de una propuesta de ley, para precautelar a la promesa de compra venta de inmuebles como contrato inscribible

- Técnicas e instrumentos para la investigación.

Para la investigación de carácter científico emplearé la técnica de la observación, la recolección de datos, el fichaje, que a través de instrumentos como la encuesta y la entrevista me permitirán realizar la investigación de campo:

- ✓ Encuesta: Cuestionario que contiene preguntas y respuestas para reunir datos o para detectar la opinión pública sobre la problemática planteada. Desarrollado al momento de aplicar las 30 encuestas a abogados en libre ejercicio que tienen conocimiento sobre la problemática planteada.
- ✓ Entrevista: Consiste en un diálogo entre el entrevistador y el entrevistado sobre aspectos puntuales de la problemática de estudio, se aplicó a 10 profesionales especializados y conocedores de la problemática.
- ✓ Observación Documental: Mediante la aplicación de este procedimiento se realizó el estudio de casos que se han presentado en la sociedad en lo que concierne a la necesidad de implementar un mecanismo de justificación de la inscripción de la promesa de compra y venta.

6. Resultados

6.1.Resultados de las Encuestas

En la presente técnica de la encuesta se procedió aplicarla a los profesionales del Derecho de la ciudad de Loja; con una muestra de 30 Abogados; en un formato de preguntas o cuestionarios de seis preguntas cerradas, de las cuales se obtuvieron los siguientes resultados que a continuación se detallan.

PRIMERA PREGUNTA

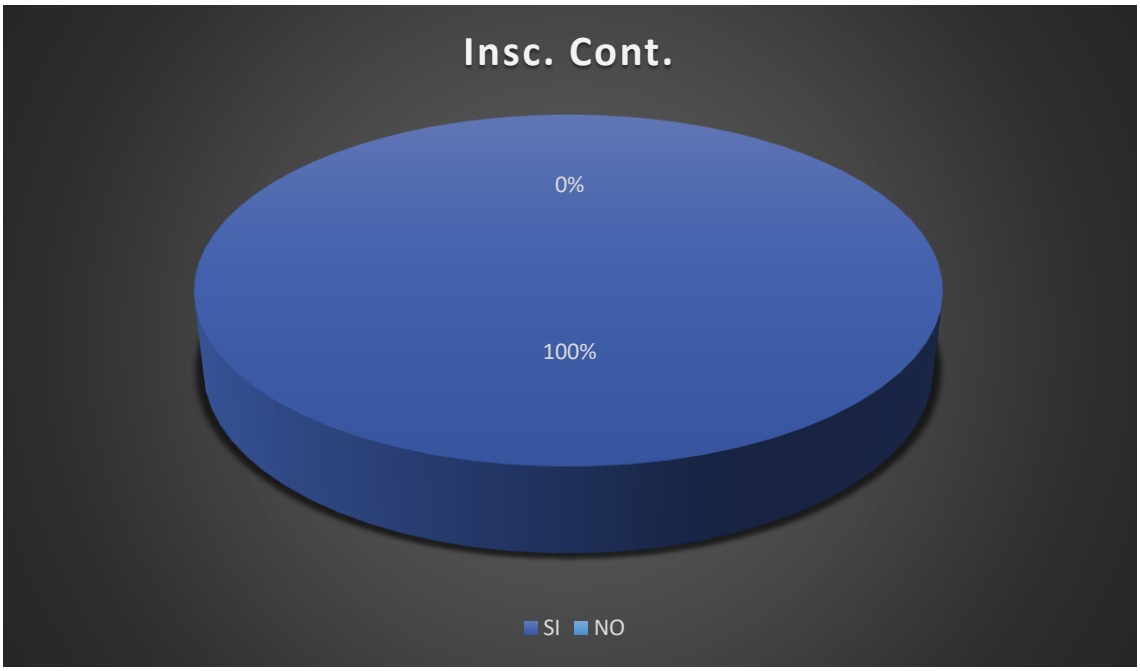
¿Conoce sobre la inscripción de contratos, que prescribe el Art. 18 de la Ley Notarial, en los casos que corresponda en bienes muebles e inmuebles?

Tabla Nro 1. Cuadro Estadístico

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	30	100%
NO	0	0%
TOTAL	30	100%

Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Figura Nro 1. Representación Grafica



Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Interpretación: De la población encuestada, al preguntárseles ¿Conoce sobre la inscripción de contratos, que prescribe el Art. 18 de la Ley Notarial, en los casos que corresponda en bienes muebles e inmuebles?, de los treinta abogados encuestados, el 100% manifiesta que, si conoce sobre el trámite de inscripción de contratos, lo cual es importante en este proceso investigativo.

Esta pregunta es importante ya que para cumplir los objetivos de esta investigación necesitamos que los encuestados conozcan sobre el tema.

Análisis: Este conocimiento nos servirá para demostrar que los datos contenidos en esta investigación de campo son una fuente confiable, lo que me permitirá contrastar la hipótesis de mi investigación,

La mayoría de encuestados manifiestan que los contratos deben ser inscritos ya que los mismos son obligaciones y las mismas deben ser cumplidas so pena de una sanción, así evitaríamos que se estafas por el no cumplimiento de una obligación.

Como se sabe, en este tipo de contratos, hay una obligación de dar y recibir; dar algo y el otro recibe compensación monetaria, por ende, el no cumplimiento contrae un perjuicio al patrimonio de uno de los contrayentes.

SEGUNDA PREGUNTA

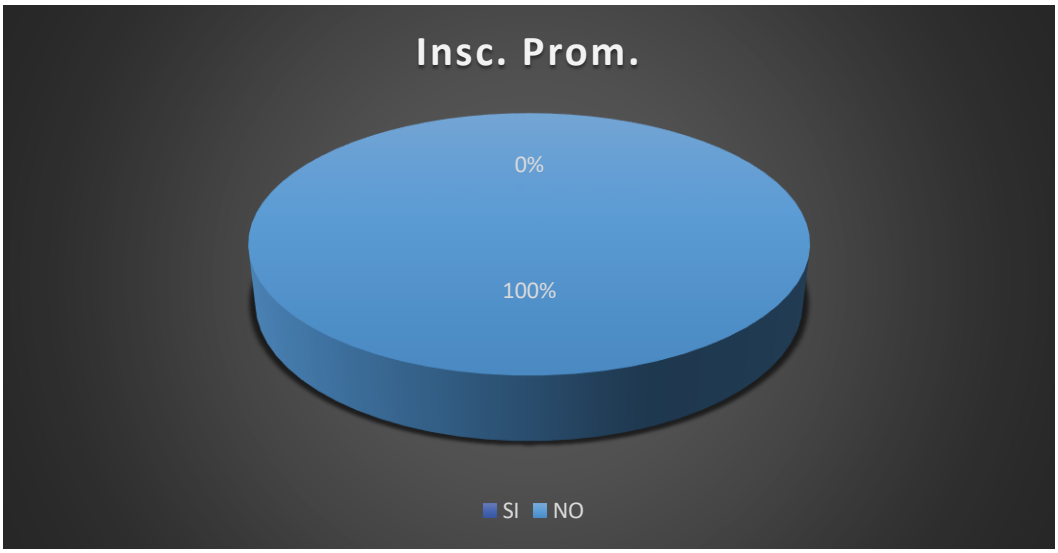
¿De acuerdo al Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y el Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, se puede inscribir el contrato debidamente notariado de una promesa de compra y venta?

Tabla Nro 2. Cuadro Estadístico

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	0	0%
NO	100	100%
TOTAL	30	100%

Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Figura Nro 2. Representación grafica



Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Interpretación: De la población encuestada, al preguntarles ¿De acuerdo al Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y el Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, se puede inscribir el contrato debidamente notariado de una promesa de compra y venta? el 100% manifiesta que no se puede inscribir una promesa de compraventa en nuestra legislación ecuatoriana, ya que no existe ley expresa que ordene este acto jurídico en este tema.

Análisis: La promesa de compraventa no se puede inscribir, así lo dice la población encuestada, y, la misma se debe a que la ley así lo estipula, ya que la promesa considera que es una obligación con una cláusula suspensiva si no se cumple la obligación, por ende, no contrae necesidad de inscripción, aunque aquello ha producido varias estafas afectando en patrimonio de quien actuó de buena fe, lo que puedo concluir con esta pregunta que es necesario la inscripción de la promesa de compra y venta.

TERCERA PREGUNTA

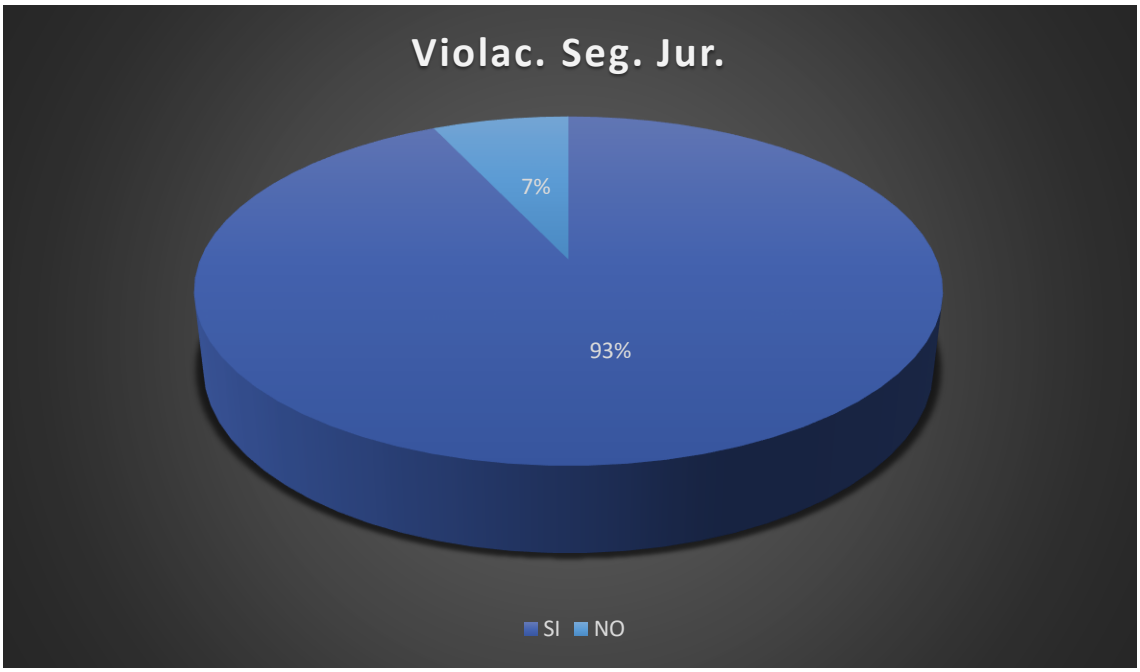
¿Diga si es verdad que la falta de inscripción de las promesas de compra venta en el Registro correspondiente trae consigo violación a la seguridad jurídica consagrada en el art. 82 de la Constitución de la República, lo que conlleva un perjuicio al patrimonio de los adquirientes del documento?

Tabla Nro 3. Cuadro Estadístico

Indicadores	Variables	Porcentaje
SI	28	93%
NO	2	7%
TOTAL	30	100%

Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Figura Nro 3. Representación grafica



Fuente: Tabla Nro. 3

Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Interpretación: La población encuestada al preguntarle sobre ¿Diga si es verdad que la falta de inscripción de las promesas de compra venta en el Registro correspondiente trae consigo violación a la seguridad jurídica consagrada en el Art. 82 de la Constitución de la República, lo que conlleva un perjuicio al patrimonio de los adquirientes del documento?, el 93% responde que SI, en cambio, un 7% responde que NO.

Esta pregunta es indispensable a fin de determinar por la falta de inscripción da como consecuencia violación al patrimonio de uno de los contrayentes.

Análisis: En esta pregunta se puede desprender que la mayoría de población encuestada da dos respuestas a la misma:

1. Que la falta de inscripción de las promesas de compra venta en el Registro correspondiente trae consigo violación a la seguridad jurídica consagrada en el art. 82 de la Constitución de la República,
2. Que hay un perjuicio al patrimonio de los adquirientes, ya que, al no inscribirse la promesa de compra y venta, cuando exista mala fe de uno de los contrayentes, puede no cumplir con la misma lo que determinaría un perjuicio para la otra parte, que en este caso ha cumplido con la obligación pecuniariamente.

La no inscripción de la promesa de compra y venta en el registro correspondiente trae consigo la violación a la seguridad jurídica, y, al existir dicha violación hay un daño económico, ósea un perjuicio económico.

CUARTA PREGUNTA

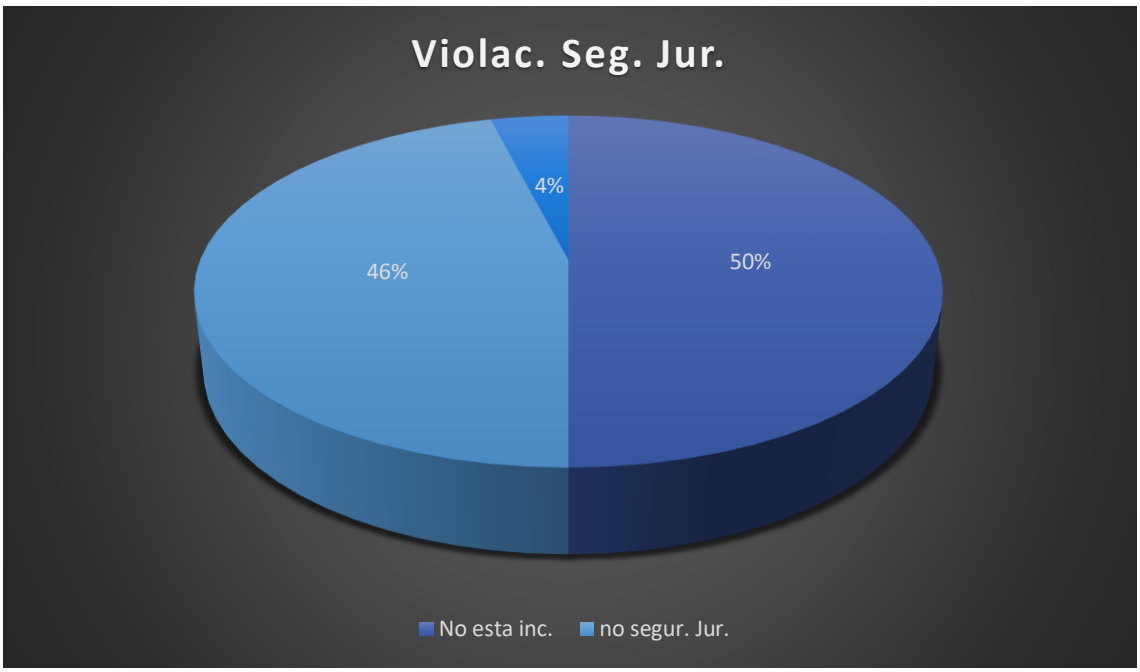
¿Por qué la falta de inscripción de un contrato de promesa de compra y venta afecta los derechos patrimoniales de uno de las partes intervinientes en dicho contrato, al momento que no se materializa con su inscripción, y no se da cumplimiento con su obligación contenido en el mismo?

Tabla Nro 4. Cuadro Estadístico

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Por qué no está inscrito	15	50%
No hay seguridad jurídica	14	46%
Otros	1	4%
TOTAL	30	100

Fuente: Encuesta Directa
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Figura Nro 4. Representación Grafica



Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja

Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Interpretación: Al preguntar ¿Por qué la falta de inscripción de un contrato de promesa de compra y venta afecta los derechos patrimoniales de uno de las partes intervinientes en dicho contrato, al momento que no se materializa con su inscripción, y no se da cumplimiento con su obligación contenido en el mismo?, el 50% responde por qué no está inscrito, otro 46% no hay seguridad jurídica, y, otro 4% responde que otros,

Con esta pregunta poder determinar las consecuencias que trae la no inscripción de un contrato de promesa de compra y venta.

Análisis: Con las respuestas que se da en esta pregunta, podemos decir que, al no existir inscripción de una promesa de compra y venta, no existe seguridad jurídica y por ende hay un daño en el derecho patrimonial de uno de los partícipes de dicho negocio jurídico.

Los derechos Patrimoniales están protegidos en la Constitución de la República, con la seguridad jurídica que trae los contratos, por ende la promesa de compra y venta al ser un contrato se encuentra protegida por la ley, y, trae consigo obligaciones de dar y hacer y por ende para garantizar dicha obligación, se debe inscribir, ya que si quien da la obligación actuare de mala fe, podría estafar al que esté interesado en la obligación, y, por ende es obligación de la ley proteger a quien actúa de mala fe, y, se lo puede hacer con la inscripción en el registro correspondiente.

QUINTA PREGUNTA

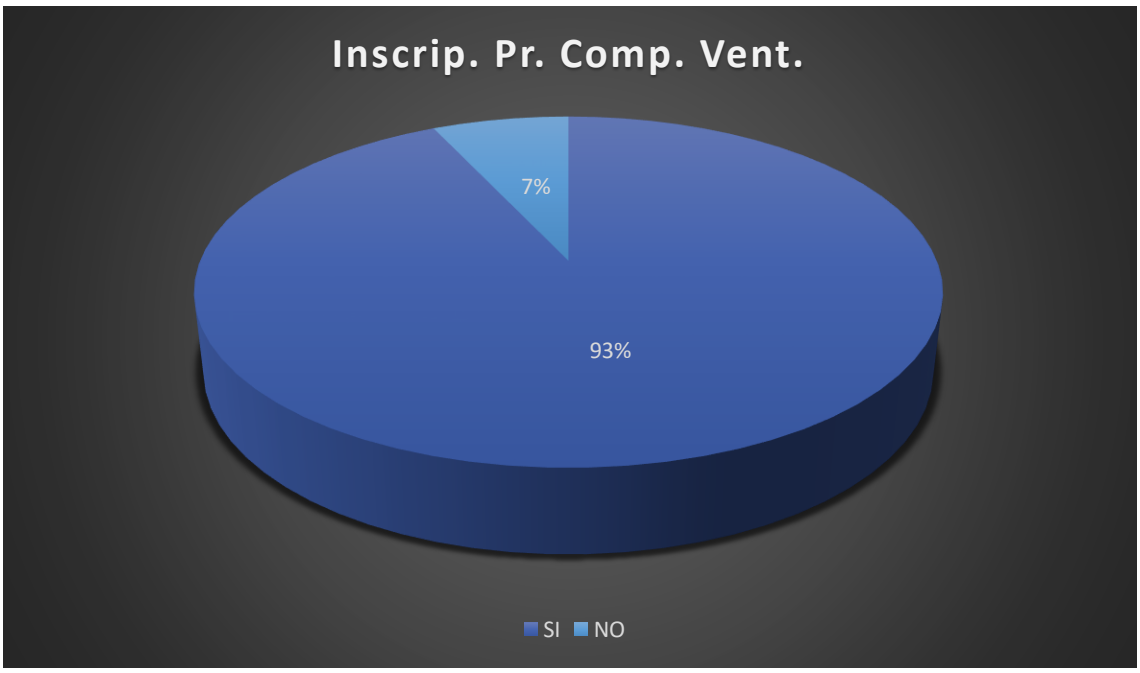
¿A fin de que no existan atentados contra el patrimonio, cuando no se cumple la obligación contenida en el contrato de promesa de compra y venta, cree usted que es necesario la inscripción de contratos de promesa de compra y venta?

Tabla Nro 5. Cuadro Estadistico

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	28	93%
No	2	7%
TOTAL	30	100

Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Figura Nro 5. Representación Grafica



Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Interpretación: la población encuestada a la preguntar de que si ¿A fin de que no existan atentados contra el patrimonio, cuando no se cumple la obligación contenida en el contrato de promesa de compra y venta, cree usted que es necesario la inscripción de contratos de promesa de compra y venta?, el 93% manifiesta que SI, en cambio el 7% manifiesta que no, lo que es

importante esta pregunta, que en las anteriores preguntas se hace conocer la problemática social y con esta pregunta se da la solución a dicha problemática.

Análisis: La seguridad jurídica es indispensable al momento de un negocio jurídico, más aún, si existen obligaciones de dar y hacer, por ende, es necesario que dichas obligaciones se cumplan, y por ende, debe existir una prohibición para que no exista varias ventas con promesas de compra y venta del mismo objeto, como, con la inscripción en el Registro correspondiente.

Con la inscripción tanto el promitente comprador como el promitente vendedor aseguran que le negocio jurídico se lleve a cambio y no exista ningún tipo de estafa, y, por ende, se respeta el patrimonio de las partes.

SEXTA PREGUNTA:

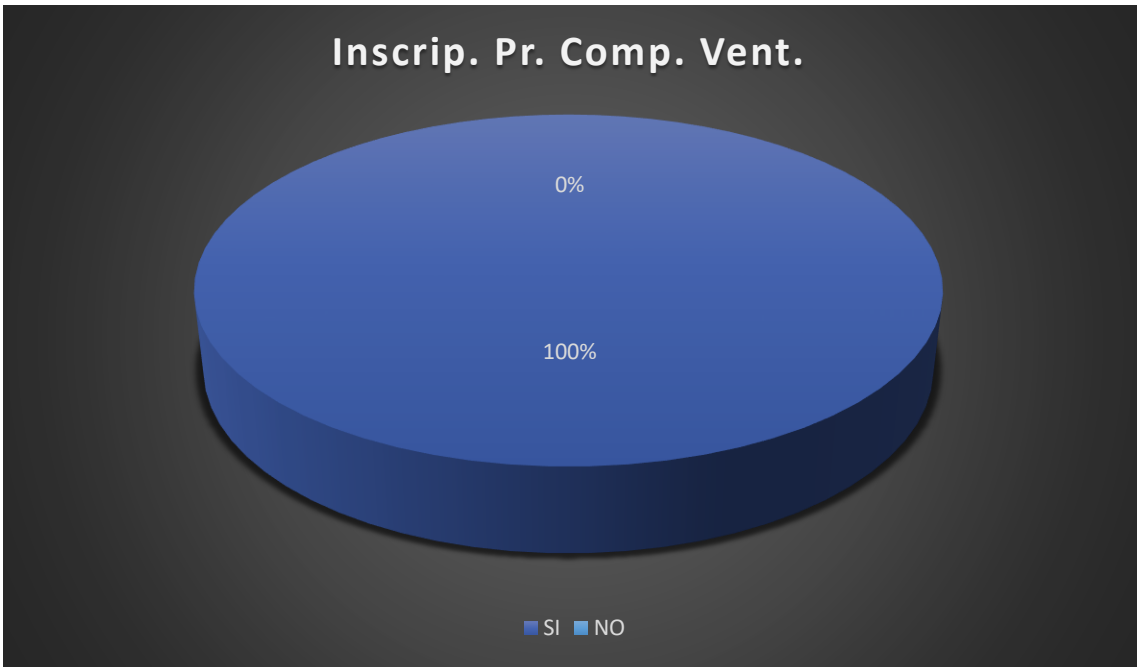
¿Está usted de acuerdo con la elaboración un proyecto de reforma legal en la Ley de Registro de la Propiedad y en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, incorporando normas que permitan la inscripción de la promesa de compra y venta?

Tabla Nro 6. Cuadro Estadístico

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	30	100%
No	0	0%
TOTAL	30	100

Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Figura Nro 6. Representación Grafica



Fuente: Abogados en libre ejercicio de la ciudad de Loja
Autor: Cesar Israel Serrano Ortiz

Interpretación: En la presente pregunta, los 30 encuestados que corresponden al 100%, señalan que si están de acuerdo con la elaboración de un proyecto de reforma legal a la Ley de Registro de la Propiedad y en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos incorporando normas que permitan garantizar una correcta inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil, debido que es necesario la seguridad jurídica en los contratos de promesa de compra y venta.

Análisis: En esta pregunta comparto con la opinión de la mayoría de los encuestados en el sentido que se debe elaborar un proyecto de reforma legal a la Ley de Registro de la Propiedad y en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos incorporando normas que permitan garantizar la inscripción de las promesas de compra y venta a fin de que exista una seguridad jurídica en un negocio jurídico y no se afecte al patrimonio de las partes.

6.2. Resultados de Entrevistas

La técnica de la entrevista fue aplicada a diez profesionales del Derecho especializados entre ellos, secretarios de los juzgados de la Provincia de Loja, Abogados en libre Ejercicio, docentes de la Universidad Nacional de Loja, de los cuales se obtuvo la siguiente información:

A LA PRIMERA PREGUNTA: ¿QUE FALENCIAS ENCUENTRA EN UNA PROMESA DE COMPRAVENTA?

RESULTADOS:

Las falencias de una promesa de compra venta, se debe porque no existe una reglamentación clara y especifica de la promesa de compraventa, observar que no se le especifica la calidad de contrato, no existe una definición determinada; también se establecen ciertas circunstancias como esenciales para la validez pero existen otras que no fueron incluidas como por ejemplo: el precio, forma de pago, el plazo y la multa, las mismas que son fundamentales para garantizar el cumplimiento de la obligación principal que es el contrato de compraventa en el futuro, siendo necesario solucionar el problema materia de la presente investigación.

No existe en la ley ninguna normativa que permita la inscripción de la promesa de contrato de compra y venta, en especial la ley de registro de la propiedad y ley orgánica del sistema nacional de registros de datos públicos.

SEGUNDA PREGUNTA: ¿CUÁL ES SU CRITERIO SOBRE LA POSIBILIDAD DE INCLUIR A LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA COMO UN CONTRATO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE?

De los resultados se puede colegir lo siguiente:

Los contratos de promesas de compra venta si se inscriben en el Registro correspondiente sirven como aviso para futuros compradores de dicho bien inmueble, en el sentido de que se encuentra ya comprometida la propiedad del inmueble.

Por esta razón es que el contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento de las partes, y no precisamente por la entrega de la cosa, algo que el Notario Público no tiene la certeza de que exista tal entrega.

Lo que debe anotarse es que el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta, para de esta forma dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las cláusulas de la promesa de compra venta del bien. Como se lo realiza, con la promesa de compra y ventas y su inscripción en el registro correspondiente.

TERCERA PREGUNTA: QUE SEGURIDADES TIENE LAS PROMESAS DE COMPRA Y VENTA

De los resultados se puede colegir lo siguiente:

En el contrato de promesa de compraventa, la Ley prevé que dicho contrato sea elevado a escritura pública ante un Notario. No existe más seguridades al respecto.

Al elevarse a escritura pública contrae obligaciones, pero las mismas no pueden inscribirse y por ende grabar el bien con la Inscripción de la Promesa de Compra y venta, sería una solución viable.

CUARTA PREGUNTA: QUE CONSECUENCIAS TRAE LA NO INSCRIPCION DE LOS CONTRATOS DE PROME7SA DE COMPRA Y VENTA.

La no inscripción de contratos de promesa de compra y venta da carta abierta para que muchos estafadores vean la oportunidad de engañar a muchos ecuatorianos de adquirir un bien a futuro y ellos enriquecerse a costa ajena, induciéndoles a que inviertan en adquirir a futuro un bien ya que no van estar asegurados con una escritura de promesa de compraventa legalizado ante un notario.

Muchas personas esperanzadas de tener un bien inmueble propio confían en inmobiliarias constructores y personas que ofrecen servicios de venta de bienes muebles e inmuebles, con la promesa de venderle un bien a planes fáciles de acceder, pero al final, pasan los años y nunca

entregan el bien ofrecido. Esta problemática se debe, a que no existe ninguna normativa que protege la figura jurídica de la promesa de compra y venta, tanto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, como en la Ley de Registro de la Propiedad y el Código de Comercio, dando por ende la puerta abierta para que exista estafas sin entregar lo prometido. No olvidemos que la promesa de compraventa se realiza en una Notaria y por ende es una escritura pública.

Comentario de la Autor: mi sugerencia, esto debe cambiar, ya que estos actos están vulnerando la seguridad jurídica de un contrato, seguridad jurídica que está protegida como norma constitucional al normarse: Art. 82.-El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. (Constitución de la República del Ecuador, 2021).

6.3. Estudios de casos

Juicio No. 17322- 2013-0026.

JUEZ PONENTE: MONTALVO ESCOBAR MARÍA DE LOS ANGELES, JUEZA (PONENTE).

AUTOR/A: MONTALVO ESCOBAR MARÍA DE LOS ANGELES.

CORTE PROVINCIAL DE JUZTICIA DE PICHINCHA. – SALA CIVIL Y MERCANTÍL DE LA CORTE PROVINCIAL DE PICHINCHA. Quito, lunes 29 de octubre de 2018, las 09h32. VISTO:

Para resolver el curso de APELACIÓN interpuesto por BERTHA CARMEN HURTADO ZAMBRANO y por GIUR ECUADOR FLORES DE VALGAS VERA, de la sentencia pronunciada por la señora jueza de la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de los Bancos: Lorena Margot Paredes, se considera:

1.- ANTECEDENTES PRETENCIÓN, CONTRATACIÓN, SENTENCIA DE PRIMER NIVEL. Segundo Baudillo de Jesús Suárez Armijos y Cisne Melania Pacheco Pineda dicen que el 16 de febrero del 2006 celebraron un contrato de promesa de compraventa con los cónyuges Bertha Carmen Hurtado Zambrano y Giur Ecuador Flores de Valgas Vera, contrato otorgado en la Notaría de san Miguel de los Bancos, por el cual los demandaos prometieron en venta, lote de terreno numero tres-dos, ubicado en la cooperativa Ganaderos Orenses, del cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, comprendido dentro de los linderos que precisan, con una superficie de ciento cincuenta y siete hectáreas. Según los actores el precio pactado fue de USD $18.000 dólares de los Estados Unidos de América, pagados de esta manera: diez mil dólares de los Estados Unidos de América al momento de otorgamiento de la escritura de promesa de venta y el saldo en el plazo de catorce meses, para lo cual suscribieron varias letras de cambio; aseguran que además del abono al momento de la celebración de la escritura pagaron, posteriormente, la cantidad de cinco mil doscientos dólares de los Estados Unidos de América. En el escrito inicial los actores afirman que la celebración del contrato definitivo debía realizarse en el plazo de sesenta días contados desde la fecha de celebración del contrato, pero a pesar de que feneció el tiempo, los promitentes vendedores se negaron a firmar las escrituras definitivas. Con estos antecedentes, respaldados en las disposiciones de los artículos 1505 del Código Civil y 828 del Código de Procedimientos Civil, en Procedimientos verbal sumario, demandan el cumplimiento de la obligación contractual, es decir la celebración de la escritura definitiva de compraventa del lote número tres-dos, que forma parte de la Cooperativa Ganaderos Orenses, ubicado en el cantón San miguel de los bancos, de la provincia de pichincha, además, el pago de daños y perjuicios, costas procesales y honorarios de su defensor. Los demandados no comparecieron a la audiencia de conciliación de fs. 23 ni dedujeron excepciones. Tratada en estos términos la litis, luego del tramite

respectivo, la señora Jueza de la Unidad Multicompetente acepta la demanda y dispone que Bertha Carmen Hurtado Zambrano y Giur Ecuador Flores de Valgaz Vera procedan a la suscripción del contrato de venta del inmueble descrito en la demanda. Esta resolución fue impugnada por los demandados a través del recurso vertical de apelación.

2.- COMPETENCIA DEL TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTANCIA. VALIDEZ PROCESAL.

El Tribunal de segunda Instancia, integrado por los jueces doctores María de los Ángeles Montalvo Escobar, Oswaldo Almeida Bermeo y Guadalupe Narváez Villamarín, quien lo completa en calidad de Juez Titular, es competente para conocer y resolver la apelación, de conformidad con la disposición del artículo 208.1 del Código Orgánico de la Función Judicial. El proceso es valido y no se aprecia omisión de solemnidad sustancial que hubiera podido influir en la decisión. La alegación de nulidad realizada por los actores en el escrito de apelación no tiene fundamento, porque el escrito de prueba de fs. 25 fue presentado dentro del término previsto en la ley.

3.- PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO. INEXISTENCIA.

La promesa de celebrar un contrato contiene una obligación de hacer que consiste en la realización de un hecho: la celebración de la escritura de venta. Por tanto, es importante establecer la naturaleza y los efectos del contrato de promesa de venta, la jurisprudencia enseña: ¨La promesa de celebrar el contrato y el contrato prometido son dos negocios jurídicos diferentes, perfectamente diferenciados, con fusión económica y jurídica propias. El contrato de promesa es un negocio jurídico preparatorio del contrato prometido, allana el camino para que pueda llegar a celebrase este último... ¨ (Res No. 126-2004, Primera Sala Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, 18 de junio de 2004. García-Salguero). Como consecuencia de esta distinción el artículo 1537 del Código Civil dice: la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1.-Que la promesa conste por escrito; y por escritura

pública, cuando fuera de celebrar un contrato para cuya validez se necesita tal solemnidad, conforme las disposiciones de este Código; 2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; 3.- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de 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, es decir a demandar el cumplimiento propio de las obligaciones de hacer o la resolución. De la escritura pública agregada a fs. 1 y 2 y del certificado del Registro de la propiedad de fs. 107, se desprende que el inmueble prometido en venta noles pertenece exclusivamente a los demandados, sino que fue adquirido por Clemente Agustín Hurtado Palma y Rosa Amalia Zambrano, progenitores de la demandada Bertha Carmen Hurtado Zambrano, quien al fallecimiento de los propietarios originales es titular de un porcentaje de derechos hereditarios juntos con los otros herederos: Flor María, Melva María, Jorge Darío, Wilson Guido, Edgar Oswaldo, Blanca Teresa, Rosa María, José Clemente y Hernán Bolívar Hurtado Zambrano y Jennifer Carolina Hurtado Apolo. Es pertinente, en este caso, analizar si es eficaz la promesa de venta realizada por un coheredero de un inmueble en estado de indivisión. El profesor Arturo Alessandri Rodríguez se pronuncia afirmativamente en este sentido ¨La promesa de venta que recae sobre una cosa ajena es válida, porque la venta de estas cosas es eficaz según el artículo 1815 del código civil, por lo que el contrato prometido no sería de aquellos que las leyes declaran ineficaces. La Corte de Apelaciones de Valdivia ha declarado valida una promesa de venta de cosa ajena. Este mismo Tribunal, de acuerdo con el artículo 1812 del Código Civil, ha resuelto que es válida la promesa de venta que un comunero hace de su cuota sin el consentimiento de los demás, tanto porque esta venta está permitida por ese artículo, como por que siendo el vendedor accionista

de la cosa común, por lo que puede adjudicarse en todo o en parte, tiene capacidad para enajenarla… ¨ (Alessandri Rodríguez Arturo, ¨De la compraventa de la promesa de venta¨, Imprenta Litografía, Santiago 1918, p. 1232, 1233).

4.- MATIVACIÓN: VALORACIÓN DE LA PRUEBA

De la escritura de venta de fs. Uno y siguiente de los autos, se deprende que los demandados prometieron en venta el lote de terreno número tres guión dos, adquirido por escrituras de adjudicación de los bienes de sus difuntos padres, otorgada en la Notaría del cantón San Miguel de los bancos, el treinta y uno de enero del dos mil seis. No aparece del proceso la inscripción de la escritura de partición y adjudicación del lote tres guión dos, el registro se limita a certificar sobre el lote número tres, que continúa registrado a nombre de los progenitores de la demandada Bertha Carmen Hurtado Zambrano y a transcribir el acta de posesión efectiva a favor de los herederos de Rosa Amalia Zambrano Hurtado y Clemente Agustin Hurtado, de lo que se concluya que los demandados, a la fecha de presentación de la demanda, no eran dueños exclusivos del lote número tres guion dos sino de derechos en el lote, es decir estamos ante un caso indivisión que, como señala el profesor Alessandri, existe. ¨cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misa cosa y sobre cada una de sus partes derechos de identidad naturaleza Jurídica, o mejor, un solo derecho ¨ (Alessandri Rodríguez, Arturo. Curso de Derecho civil Tomo II de los bienes. Segunda Edición Editorial Nacimiento Santiago de Chile, 1957, p. 212). Sin que se pusiera fin al estado de indivisión, mediante la correspondiente partición, los demandados prometieron vender a los actores un cuerpo cierto que consiste en un lote de terreno de trece hectáreas setenta áreas con los linderos que especificar, posiblemente esperando que en la partición les sea adjudicados. Al referirse situaciones como ésta, la jurisprudencia enseña: En cualquiera de estas situaciones, los interesados proceden a celebrar un contrato de promesa de compraventa hasta poder solucionar los

inconvenientes que se hubieren presentado, para la cual la parte a la que corresponda hacer las gestiones necesarias para solucionarlos, generalmente el promitente vendedor, se obliga explícita o implícitamente a ello, pues se presupone que el contrato fue celebrado de buena fe por las dos partes. Así lo ha dicho la Corte suprema de Justicia en esencia del 27 de marzo de 1985(Gaceta Judicial Serie XIV.No. 14, pagina 1886-1887). Queda claro, entonces que los promitentes vendedores, al prometer vender el inmueble libre de todo gravamen, se obligaban implícita y necesariamente a levantar la hipoteca y patrimonio familiar, así lo ha reiterado esta Primera Sala de lo Civil y mercantil, en fallo reciente (Resolución 126-2004). Es de la naturaleza de la obligación que contrae el promitente vendedor, poner la cosa a punto, o sea, allanar todos los obstáculos que impiden el cumplimiento de su deber jurídico, cual es el otorgamiento del negocio traslaticio de dominio al que se comprometió. El contrato de promesa es entonces un contrato preparatorio que se utiliza como un medio eficaz para garantizar que se llegue a celebrar la compraventa, que es ciertamente el contrato que las partes quieren acordar… (Resolución 145-2004, de 1 de julio de 2004, juicio 287-03). La Ex Corte Suprema de justicia ratifica la tesis de que la promesa de venta no es un acto de disposición, que es un contrato preparatorio y, sobre esta base, que el contrato de promesa de venta de cosa ajena es válido: ¨Según Pedro Cando Curipallo prometió vender un inmueble ajeno, de propiedad de la Cooperativa de vivienda Veintiocho de Mayo, conforme se ha señalado antes. En virtud del principio de libertad contractual, es perfectamente licito celebrar una promesa de venta de un bien ajeno, ya que esta modalidad contractual no está prohibida por nuestro ordenamiento Jurídico, y de acuerdo al artículo 8 del Código Civil, a nadie puede impedirse la acción que no esté expresamente prohibida por la ley, sin embargo, el promitente vendedor de cosa ajena a la época del cumplimiento se enfrenta a las siguientes posibilidades: a)¨ que el tercer dueño de la cosa le subrogue en la obligación y sea quien

realice al venta prometida a favor del promitente comprador; b) que el promitente vendedor llegue a ser titular del bien cuya venta ha prometido en cuyo caso será el quien realice la prometida; c)que el tercero no colabore con él y no venda al promitente comprador ni el promitente vendedor adquiera el bien prometido y por ello no pueda cumplir con la venta…¨ (Resolución 658,R.O. 62, 20 de abril de 2000). Si se aplican a este caso las normas legales, la doctrina y la jurisprudencia transcritas se concluye que el contrato de promesa de venta es eficaz y que los demandados están obligados a cumplirlo. La dificultad podría surgir al momento de la ejecución y de la tradición que debe operar a por medio de la inscripción en el registro de la Propiedad, no obstante, probado el derecho de los actores con la escritura de promesa venta, realizado el requerimiento y una vez que han ejercido la acción prevista en el artículo 1505 del Código Civil, procede aceptar la acción y ordenar el cumplimiento del contrato, sin que la adjudicación del inmueble en venta a otro comunero, distinto de la promitentes vendedores pudiera afectar a la pretensión, que tiene por objeto no la tradición del inmueble, sino el cumplimiento de una obligación de hacer, que consiste en suscribir la escritura definitiva. El profesor. Alessandri enseña que la enajenación, en este caso adjudicación- del bien prometido en venta a un tercero no enerva el derecho del promitente comprador quien ¨tiene expedito el derecho para pedir el otorgamiento del contrato de venta, o sea, si se trata de inmueble, el de la respectiva escritura pública, puesto que esa enajenación no afecta en nada a la ejecución de aquel hecho. Otorgada la escritura el vendedor deberá entregar la cosa, pero como esto le será imposible, el comprador tiene derecho para exigir la indemnización de perjuicios por la infracción del contrato¨ (Alessandri Rodríguez, opcit. 1311-1312).

5.- RESOLUCIÓN

Por estas consideraciones, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES

DE LAREPUBLICA, se desecha el recurso de apelación y se confirma la sentencia venida en grado, en cuanto ordena el cumplimiento de la promesa de venta y el otorgamiento de la escritura definitiva. Una vez otorgada la escritura sea por los demandados o por el Juez A quo y cancelada la diferencia del precio y en el caso de que no pudiera inscribirse la escritura en el Registro de la Propiedad la obligación quedara extinguida por imposibilidad sobreviniente, debiendo las cosas volver al estado anterior, con los efectos previstos en el articulo 440 del Código de Procedimiento Civil. En este supuesto el juez A quo determinará, en la vía de apremio, la indemnización de perjuicios que debe pagar los demandados a los actores por el incumplimiento, indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante y que se liquidará en la misma ejecución. Sin costas ni honorarios que regular. Notifíquese.

A. Análisis de la Sentencia

De esta sentencia, podemos ver algunas consideraciones:

- Se está pidiendo la devolución del dinero y el pago de daños.
- No se entregó el bien por el solo hecho que no existió inscripción, lo que contrajo el problema de la no entrega de la devolución del dinero de acuerdo a derecho.

En la lectura de la parte resolutiva podemos evidenciar que no existe ninguna normativa que protege la figura jurídica de la promesa de compra y venta, tanto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, como en la Ley de Registro de la Propiedad y el Código de Comercio, dando por ende la puerta abierta para que exista estafas sin entregar lo prometido. No olvidemos que la promesa de compraventa se realiza en una Notaria y por ende es una escritura pública.

El Art. 26 de la Ley Notarial define lo que es Escritura Pública al normar:

“Escritura pública 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”. (Ley Notarial, 2022)

El Art. 19 de la Ley Notarial, dentro de los deberes de los Notarios, manifiesta lo siguiente: Son deberes de los Notarios:

a) Receptar, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieren su ministerio.

La recepción de la exteriorización de voluntad, podrá realizarse, de manera física o de forma telemática, de conformidad con la elección de los usuarios.

De presentársele minuta, esta debe ser firmada de forma autógrafa o electrónicamente por uno o más abogados, incluyendo el número de matrícula profesional. La minuta podrá ser sujeta a modificaciones que realicen las partes con la autorización del notario, previo al otorgamiento de la escritura pública…

d) Incorporar diariamente al protocolo las escrituras públicas que autorice y los documentos que deban ser protocolizados; (Ley Notarial, 2022)

El Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, le da vida jurídica al Registrador de la Propiedad, en el cual, no le da sus funciones, lo que conlleva un vacío legal, que puede llevar a varias interpretaciones que puede acarrear un error jurídico al momento de realizar sus actividades; en ésta Ley es indispensable que se implemente sus funciones, al fin de que su actividad no entre en violación a la Ley; lo mismo ocurre con el Art. 20 que norma sobre el Registro Mercantil. Y dentro de sus funciones sería muy acertado que se legalice e incorpore la inscripción de los contratos de compra y venta. En el Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad,

no está determinado que las promesas de compraventa estén sujetos a inscripción dentro del Registro Mercantil. De igual forma en el Art. 22 del Código de Comercio tampoco se determina el deber de inscripción de una promesa de compra venta. Pese a esta problemática jurídica de que no se prevé la inscripción de un contrato de promesa de compra y venta en el registro correspondiente, la Ley prevé que dicho contrato sea elevado a escritura pública ante un Notario, por lo cual, da carta abierta para que muchos estafadores vean la oportunidad de engañar a muchos ecuatorianos de adquirir un bien a futuro y ellos enriquecerse a costa ajena, induciéndoles a que inviertan en adquirir a futuro un bien ya que van estar asegurados con una escritura de promesa de compraventa legalizado ante un Notario.

Esto debe cambiar, ya que estos actos están vulnerando la seguridad jurídica de un contrato, seguridad jurídica que está protegida como norma constitucional al normarse: Art. 82.-El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. (Constitución de la República del Ecuador, 2021). La seguridad jurídica es un derecho que implica que la Constitución garantiza a todas las personas una plena certeza y conocimiento de las posibles consecuencias jurídicas, por su accionar positivo, así como por cualquier omisión a un mandato expreso, todo esto, en relación a lo que establece el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

De lo anotado se deduce, que la Constitución del Ecuador garantiza la seguridad jurídica a través de la concreción del debido proceso, ya que es obligación de los operadores judiciales efectuar el ejercicio de la potestad jurisdiccional en estricto apego a la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos y la Ley, lo que implica una correcta y debida aplicación de las normas que conforman el ordenamiento jurídico, afianzando así la seguridad jurídica.

Conforme al Art.1570 del Código Civil, se ha discutido la naturaleza Jurídica de sí, la promesa es o no un contrato, puesto que está colocada en el título XII del Código Civil, que trata "De los Efectos de las Obligaciones"; otro aspecto doctrinario ha sido diferenciar el contrato de promesa de la simple oferta, este acto jurídico unilateral que puede formar el consentimiento. En el Ecuador hay un altísimo porcentaje de promesas de compraventa de inmuebles que no se las celebra por escritura pública, lo que coloca al promitente comprador en desventaja y sujeto a exigencias ulteriores gravosas, que afectan a la equidad, buena fe y en definitiva vulneran los derechos patrimoniales. Estas promesas son exterminadas señalando que son nulas, y constantemente, se adopta el criterio científico de que son inexistentes.

También se ha sancionado general y judicialmente con nulidad a las promesas sobre bienes que impiden su actual contratación y ulterior tradición. Así ha ocurrido con promesa de venta de inmueble que soporta el embargo, prohibición de enajenar o patrimonio familiar ipso jure. Hay una lamentable confusión de dos contratos que, si bien son conexos, son de distinta naturaleza: el uno genera obligación de dar (tradición) y el otro, de hacer jurídico. Una sentencia chilena y Luis Claro Solar sostienen: "La ineficacia a la que se refiere el Art. 1554 (nuestro1570) dice relación directa con los requisitos intrínsecos del contrato que se promete celebrar y no con las formalidades a que debe someterse para que tenga pleno valor legal. Esta conclusión… es la única compatible con la naturaleza misma del contrato de promesa, por el cual los promitentes contraen una recíproca obligación de hacer y que consiste en la celebración de un contrato que tendrá su propia fisonomía e independencia jurídica "(Claro Solar, Luis. 1937).

El Art. 1570 del Código Civil ecuatoriano, referente al contrato de promesa de celebrar el contrato definitivo, no produce obligación alguna, salvo concurran ciertos requisitos, establecidos de manera taxativa o concreta, sin embargo en la práctica, las promesas de compraventa de inmuebles

que no se las celebra por escritura pública, le coloca al promitente comprador en clara desventaja del promitente vendedor, porque estas son resueltas con una demanda de nulidad de contrato, hecho que afecta la equidad y buena fe de los contratantes.

El escaso tratamiento legislativo establecido en el actual Código Civil ecuatoriano, ha hecho que se discuta largamente sobre cada uno de los requisitos que establece el Art. 1570 del Código Civil, sin embargo, no se ha dado solución a la realidad actual en el comercio de los bienes, muebles o inmuebles; pues se ha limitado a que el contrato de promesa de venta, sea únicamente celebrado por escrito. En la actualidad por el costo notarial que implica celebrar una escritura de promesa de compra de inmuebles, ya que se debe pagar al Notario sobre el precio real del contrato, los promitentes contratantes optan por celebrar contratos por instrumento privado, documento que de acuerdo a las normas vigentes no tienen validez alguna, para exigir su cumplimiento. Es necesario contar con una legislación adecuada y actualizada, respecto del contrato de promesa, de bienes muebles e inmuebles que se encuentran en el comercio humano. Por lo tanto, es necesario reformar el Art. 1570 del Código Civil, con referencia al Contrato de Promesa, que viabilice la celebración de otro u otros convenios definitivos en el futuro, aún en forma sucesiva, cuando fuere del caso, hasta que se resuelva y entregue la cosa pactada inicialmente. Lo que también será aplicable y beneficiaría a convenios civiles, mercantiles, mineros, administrativos, laborales, de mediación, arbitraje, innominados y atípicos, cuando en ellos no esté prohibida la promesa o ésta sea incompatible con su naturaleza, y que por lo que se excluyen a los actos de familia. Se deben requerir formalidades propias del contrato prometido, que genere obligaciones reales, y que al menos que expresamente así estipulen las partes o determine la Ley.

Considero que la promesa de contratos de compraventa sean títulos translaticios de dominio sobre los inmuebles, naves, vehículos, aeronaves u otros bienes muebles; que deben ser sujetos a registro;

luego de otorgadas mediante escritura pública o instrumento privado, deban inscribirse en el respectivo registro, aun cuando al tiempo de celebración del contrato existan gravámenes o impedimentos sobre dichos bienes. Dicha inscripción podría efectuarse dentro de un plazo tentativo, por ejemplo, de treinta días después de otorgado o celebrado el instrumento público o privado. La inscripción de la promesa en los Registros pertinentes, produciría los siguientes efectos Jurídicos: las inscripciones posteriores de medidas de ejecución o cautelares o de títulos translaticios de dominio no surtirán ningún efecto si se cumple el contrato prometido; que el Registro tardío no pueda exceder más de dos años cuando se trate inmuebles y un año tratándose de bienes muebles, a menos que exista modificación expresa. Así mismo, la inscripción de un contrato de promesa, no afectaría a los derechos de terceros constituidos con anterioridad a la inscripción.

B. Hechos que consiste el caso

SENTENCIA DE PRIMER NIVEL Segundo Baudillo de Jesús Suárez Armijos y Cisne Melania Pacheco Pineda dicen que el 16 de febrero del 2006 celebraron un contrato de promesa de compraventa con los cónyuges Bertha Carmen Hurtado Zambrano y Giur Ecuador Flores de Valgaz Vera, contrato otorgado en la Notaría de San Miguel de Los Bancos, por el cual los demandados prometieron en venta el lote de terreno número tres-dos, ubicado en la Cooperativa Ganaderos Orenses, del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, comprendido dentro de los linderos que precisan, con una superficie de ciento cincuenta y siete hectáreas. Según los actores el precio pactado fue de USD $18.000 dólares de los Estados Unidos de América, pagaderos de esta manera: diez mil dólares de los Estados Unidos de América al momento de otorgamiento de la escritura de promesa de venta y el saldo en el plazo de catorce meses, para lo cual suscribieron varias letras de cambio; aseguran que además del abono al momento de la

celebración de la escritura pagaron, posteriormente, la cantidad de cinco mil doscientos dólares de los Estados Unidos de América. En el escrito inicial los actores afirman que la celebración del contrato definitivo debía realizarse en el plazo de sesenta días contados desde la fecha de celebración del contrato, pero a pesar de que feneció el tiempo, los promitentes vendedores se negaron a firmar las escrituras definitivas. Con estos antecedentes, respaldados en las disposiciones de los artículos 1505 del Código Civil y 828 del Código de Procedimiento Civil, en procedimiento verbal sumario, demandan el cumplimiento de la obligación contractual, es decir la celebración de la escritura definitiva de compraventa del lote número tres-dos, que forma parte de la Cooperativa Ganaderos Orenses, ubicado en el cantón San Miguel de los Bancos, de la provincia de Pichincha, reclaman, además, el pago de daños y perjuicios, costas procesales y honorarios de su defensor. Los demandados no comparecieron a la audiencia de conciliación de fs. 23 ni dedujeron excepciones. Trabada en estos términos la litis, luego del trámite respectivo, la señora Jueza de la Unidad Multicompetente acepta la demanda y dispone que Bertha Carmen Hurtado Zambrano y Giur Ecuador Flores de Valgaz Vera procedan a la suscripción del contrato de venta del inmueble descrito en la demanda. Esta resolución fue impugnada por los demandados a través del recurso vertical de apelación.

C. Itinerario procesal seguido

El itinerario del presente proceso es el siguiente:

Proceso Nro. 17322-2013-0026

o. de Ingreso	Fecha	Actor(es)/Ofendido(s)	Demandado(s)/Procesado(s)
Dependencia jurisdiccional: UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, PROVINCIA DE PICHINCHA Ciudad: SAN MIGUEL DE LOS BANCOS			

o. de Ingreso	Fecha	Actor(es)/Ofendido(s)	Demandado(s)/Procesado(s)
1	23/01/2013 00:00	SUAREZ ARMIJOS SEGUNDO BAUDILLO DE JESUS PACHECO PINEDA CISNE MELANIA	HURTADO ZAMBRANO BERTHA CARMEN FLORES DE VALGAZ VERA GIUR ECUADOR
Dependencia jurisdiccional: SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA Ciudad: QUITO			
1	11/04/2017 15:48	PACHECO PINEDA CISNE MELANIA SUAREZ ARMIJOS SEGUNDO BAUDILLO DE JESUS	HURTADO ZAMBRANO BERTHA CARMEN FLORES DE VALGAZ VERA GIUR ECUADOR

D. Pretensiones de las partes que se trata de explicar en la postura de las partes del proceso

Segundo Baudillo de Jesús Suárez Armijos y Cisne Melania Pacheco Pineda dicen que el 16 de febrero del 2006 celebraron un contrato de promesa de compraventa con los cónyuges Bertha Carmen Hurtado Zambrano y Giur Ecuador Flores de Valgaz Vera, contrato otorgado en la Notaría de San Miguel de Los Bancos, por el cual los demandados prometieron en venta el lote de terreno número tres-dos, ubicado en la Cooperativa Ganaderos Orenses, del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, comprendido dentro de los linderos que precisan, con una superficie de ciento cincuenta y siete hectáreas. Según los actores el precio pactado fue de USD $18.000 dólares de los Estados Unidos de América, pagaderos de esta manera: diez mil dólares de los Estados Unidos de América al momento de otorgamiento de la escritura de promesa de venta y el saldo en el plazo de catorce meses, para lo cual suscribieron varias letras de cambio; aseguran que además del abono al momento de la celebración de la escritura pagaron, posteriormente, la cantidad de cinco mil doscientos dólares de los Estados Unidos de América. En el escrito inicial los actores afirman que la celebración del contrato definitivo debía realizarse en el plazo de sesenta días contados desde la fecha de celebración del contrato, pero a pesar de que feneció el tiempo, los

promitentes vendedores se negaron a firmar las escrituras definitivas. Con estos antecedentes, respaldados en las disposiciones de los artículos 1505 del Código Civil y 828 del Código de Procedimiento Civil, en procedimiento verbal sumario, demandan el cumplimiento de la obligación contractual, es decir la celebración de la escritura definitiva de compraventa del lote número tres-dos, que forma parte de la Cooperativa Ganaderos Orenses, ubicado en el cantón San Miguel de los Bancos, de la provincia de Pichincha, reclaman, además, el pago de daños y perjuicios, costas procesales y honorarios de su defensor. Los demandados no comparecieron a la audiencia de conciliación de fs. 23 ni dedujeron excepciones. Trabada en estos términos la litis, luego del trámite respectivo, la señora Jueza de la Unidad Multicompetente acepta la demanda y dispone que Bertha Carmen Hurtado Zambrano y Giur Ecuador Flores de Valgaz Vera procedan a la suscripción del contrato de venta del inmueble descrito en la demanda. Esta resolución fue impugnada por los demandados a través del recurso vertical de apelación.

E. Problema Jurídico Principal

- Que el asunto materia de la demanda sea la declaratoria de nulidad absoluta o relativa.
- En caso de que el asunto objeto de la demanda sea la de nulidad de instrumento público, concretamente la escritura pública, que contiene determinado hecho o negocio jurídico

F. Análisis Legal

De la escritura de venta de fs. uno y siguientes de los autos, se desprende que los demandados prometieron en venta el lote de terreno número tres guión dos, adquirido por escritura de adjudicación de los bienes de sus difuntos padres, otorgada en la Notaría del cantón San Miguel de los Bancos, el treinta y uno de enero del dos mil seis. No aparece del proceso la inscripción de la escritura de partición y adjudicación del lote tres guión dos, el Registro se limita a certificar sobre el lote número tres, que continúa registrado a nombre de los progenitores de la demandada

Bertha Carmen Hurtado Zambrano y a transcribir el acta de posesión efectiva a favor de los herederos de Rosa Amalia Zambrano Hurtado y Clemente Agustín Hurtado, de lo que se concluye que los demandados, a la fecha de presentación de la demanda, no eran dueños exclusivos del lote número tres guión dos sino de derechos en el lote tres, es decir estamos ante un de caso indivisión que, como señala el profesor Alesandri, existe: "cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho" (Alessandri Rodríguez, Arturo. Curso de Derecho Civil. Tomo II. De los Bienes. Segunda Edición. Editorial Nacimiento. Santiago de Chile, 1957, p. 212). Sin que se pusiera fin al estado de indivisión, mediante la correspondiente partición, los demandados prometieron vender a los actores un cuerpo cierto que consiste en un lote de terreno de trece hectáreas setenta áreas con los linderos que especifican, posiblemente esperando que en la partición les sea adjudicado. Al referirse a situaciones como ésta, la jurisprudencia enseña: "En cualquiera de estas situaciones, los interesados proceden a celebrar un contrato de promesa de compraventa hasta poder solucionar los inconvenientes que se hubieren presentado, para la cual la parte a la que corresponda hacer las gestiones necesarias para solucionarlos, generalmente el promitente vendedor, se obliga explícita o implícitamente a ello, pues se presupone que el contrato fue celebrado de buena fe por las dos partes. Así lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 27 de marzo de 1985 (Gaceta Judicial Serie XIV, No. 14, páginas 1886-1887), y así lo ha reiterado esta Primera Sala de lo Civil y Mercantil, en fallo reciente (Resolución 126-2004): El contrato de promesa es entonces un contrato preparatorio que se utiliza como un medio eficaz para garantizar que se llegue a celebrar la compraventa, que es ciertamente el contrato que las partes quieren acordar..." (Resolución 145-2004, de 1 de julio del 2004, juicio 287-03). La Ex Corte Suprema de Justicia ratifica la tesis de que la promesa de venta no es un acto de disposición, que es un contrato preparatorio y, sobre esta

base, que el contrato de promesa de venta de cosa ajena es válido: “Segundo Pedro Cando Curipallo prometió vender un inmueble ajeno, de propiedad de la Cooperativa de Vivienda Veintiocho de Mayo, conforme se ha señalado antes. En virtud del principio de libertad contractual, es perfectamente lícito celebrar una promesa de venta de un bien ajeno, ya que esta modalidad contractual no está prohibida por nuestro ordenamiento jurídico, y de acuerdo al artículo 8 del Código Civil, a nadie puede impedirse la acción que no esté expresamente prohibida por la ley, sin embargo, el promitente vendedor de cosa ajena a la época del cumplimiento se enfrenta a las siguientes posibilidades: a) que el tercero dueño de la cosa le subrogue en la obligación y sea quien realice al venta prometida a favor del promitente comprador; b) que el promitente vendedor llegue a ser titular del bien cuya venta ha prometido en cuyo caso será él quien realice la venta prometida; o, c) que el tercero no colabore con él y no venda al promitente comprador ni el promitente vendedor adquiera el bien prometido y por ello no pueda cumplir con la venta...” (Resolución 658, R. O. 62, 20 de abril del 2000). Si se aplican a este caso las normas legales, la doctrina y la jurisprudencia transcritas se concluye que el contrato de promesa de venta es eficaz y que los demandados están obligados a cumplirlo. La dificultad podría surgir al momento de la ejecución y de la tradición que debe operar a por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad, no obstante, probado el derecho de los actores con la escritura de promesa venta, realizado el requerimiento y una vez que han ejercido la acción prevista en el artículo 1505 del Código Civil, procede aceptar la acción y ordenar el cumplimiento del contrato, sin que la adjudicación del inmueble prometido en venta a otro comunero, distinto de la promitentes vendedores pudiera afectar a la pretensión, que tiene por objeto no la tradición del inmueble, sino el cumplimiento de una obligación de hacer, que consiste en suscribir la escritura definitiva. El profesor. Alessandri enseña que la enajenación en este caso adjudicación- del bien prometido en

venta a un tercero no enerva el derecho del promitente comprador quien “tiene expedito el derecho para pedir el otorgamiento del contrato de venta, o sea, si se trata de inmueble, el de la respectiva escritura pública, puesto que esa enajenación no afecta en nada a la ejecución de aquel hecho. Otorgada la escritura el vendedor deberá entregar la cosa, pero como esto le será imposible, el comprador tiene derecho para exigir la indemnización de perjuicios por la infracción del contrato” (Alessandri Rodríguez, opcit. 1311-1312).

G. Conclusiones

….. Se desecha el recurso de apelación y se confirma la sentencia venida en grado, en cuanto ordena el cumplimiento de la promesa de venta y el otorgamiento de la escritura definitiva. Una vez otorgada la escritura sea por los demandados o por el Juez A quo y cancelada la diferencia del precio y en el caso de que no pudiera inscribirse la escritura en el Registro de la Propiedad, la obligación quedara extinguida por imposibilidad sobreviniente, debiendo las cosas volver al estado anterior, con los efectos previstos en el artículo 440 del Código de Procedimiento Civil. En este supuesto el Juez A quo determinará, en la vía de apremio, la indemnización de perjuicios que debe pagar los demandados a los actores por el incumplimiento, indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante y que se liquidará en la misma ejecución. Sin costas ni honorarios que regular.

7. Discusión

7.1.Verificación de los Objetivos

En este subtema, continuaremos analizando y sintetizando los objetivos planteados en el proyecto de tesis ya aprobado legalmente, un objetivo general y cuatro objetivos específicos los cuales serán verificados a continuación.

7.2.Verificación del Objetivo General

El objetivo general que se encuentra en el proyecto de Trabajo de integración Curricular legalmente aprobado es el siguiente:

"Realizar un estudio jurídico, doctrinal y comparado de la problemática de la no inscripción de las promesas de compraventa y su relación con la seguridad jurídica."

El presente Objetivo se verifica en la presente tesis con el desarrollo del Marco Teórico constando de las siguientes categorías en las cuales se analiza: Bienes muebles e inmuebles, Contratos, su Inscripción, su legitimización, su registro, sobre derechos patrimoniales, se analizan la Seguridad Jurídicas relacionadas con la Naturaleza jurídica de la promesa de compra y venta sobre un análisis de la promesa basados en la Derecho Comparado.

7.3.Verificación de los Objetivos Específicos

En el proyecto de trabajo de Integración Curricular se plantearon tres objetivos específicos que a continuación se procede a verificarlos.

Objetivos Específicos.

PRIMER OBJETIVO ESPECIFICO:

- Investigar que es un contrato de promesa de compraventa y su problemática social respecto a su no inscripción en el registro de la propiedad.

Este primer objetivo específico es comprobable en el marco teórico, en el cual vemos las principales definiciones que conlleva la promesa de compra y venta.

Sobre la promesa de compraventa analizamos que es un contrato de promesa de compra y venta, la importancia de la Inscripción del contrato de promesa de compra y venta, y, por ende, su legitimización al momento de su inscripción, lo cual me lleva a analizar la importancia de su registro.

Sobre la problemática social, lo analizamos en el tema 4.3. Inscripción de Contratos, 4.4. La Legitimización de los contratos, 4.6. Promesa de Compra y venta, y en la Investigación de Campo, en especial al momento de tabular las encuestas y entrevistas, en donde analizo las consecuencias que trae la no inscripción de la promesa de compra y venta y el perjuicio que se da al patrimonio de uno de los contrayentes.

SEGUNDO OBJETIVO ESPECIFICO:

- Demostrar que se viola la seguridad jurídica al no estar normado la inscripción de una escritura de promesa de compraventa en al Registrador de la Propiedad.

Este objetivo específico lo comprobamos en la Investigación de Campo, en especial en la pregunta tres, ya que al no inscribir el contrato de promesa de compra venta se viola la seguridad jurídica, ya que para un negocio jurídico es indispensable que exista leyes claras que protejan el patrimonio de las personas, y, por estar en un estado de derecho.

Al no existir inscripción de la promesa de compra y venta, da pie a que nazca la figura jurídica de la estafa, al momento de que una de las partes no cumpla con su obligación de dar, por ende, este punto también analizado en el marco jurídico específicamente en el punto 4.8. Seguridad Jurídica y punto 4.3. Inscripción de contratos.

TERCER OBJETIVO ESPECIFICO

- Establecer la necesidad de elaborar un proyecto de reforma al Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y al Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos a fin de que se inscriban las promesas de compra y venta.

Este objetivo fue comprobado al momento que propusimos la propuesta jurídica y presentamos la propuesta correspondiente para reformar al Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y al Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos.

Esta propuesta se dio del análisis jurídico, doctrinario y de la investigación de campo, como en el proyecto de investigación, en el problema del mismo, en donde investigamos que artículos se deben reformar con el fin de realizar una propuesta de campo.

7.4.Contrastación de Hipótesis.

Mi Hipótesis propuesta en esta investigación fue propuesta en el Proyecto, la misma que está basada en la problemática de este proceso investigativo, siendo la misma:

“La falta de inscripción de las promesas de compra venta en el Registro de la Propiedad trae consigo violación a la seguridad jurídica consagrada en el art. 82 de la Constitución de la República, lo que conlleva un perjuicio al patrimonio de los adquirientes del documento.”

Esta hipótesis fue contrastada al momento que analizamos la Problemática del Proyecto y realizamos un estudio del marco teórico de este proceso investigativo, en especial en el punto 4.4. La legitimación de los contratos, 4.6. Registro de contratos, 4.8. Seguridad Jurídica, 4.9. Naturaleza Jurídica en la promesa de compra y venta, y, en especial el tema 4.6. Promesa de compra y venta en cual analizamos la violación a la seguridad Jurídica cuando no se inscribe la promesa de compra y venta en el registro correspondiente.

Aquí investigamos que al no inscribir la promesa de compra venta, se viola la seguridad jurídica del negocio jurídico, ya que no existe protección (por medio de la promesa de compraventa)

7.5.Fundamentación Jurídica de la Propuesta de Reforma Legal.

Para realizar la reforma legal de mi proyecto de titulación que se denomina: "LA FALTA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y OTROS REGISTROS, DE LAS PROMESAS DE COMPRA Y VENTA DE BIENES MUEBLES E BIENES INMUEBLES, VULNERA LOS DERECHOS PATRIMONIALES", he considerado que la seguridad jurídica está siendo violentando por cuanto no hay inscripción de la promesa de compra venta y por ende, cuando existe dolo en un acto, existe un acto antijurídico cuando no se cumple la promesa de compra y venta que conlleva una afectación al patrimonio de una de las partes y por ende violación a la seguridad jurídica.

Nuestro país es democrático y libre que permite que sus ciudadanos sean libres, pero respetando el derecho ajeno, respecto al tema de nuestra investigación, la Constitución que nos rige, sobre la libertad de contratación, norma:

"Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

16. El derecho a la libertad de contratación" (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

El principio de la libertad de contratación permite que los particulares decidan con quién contratar, cuál será el objeto del contrato, cómo será regulada esa relación contractual e, incluso, cómo serán solucionadas o resueltas las diferencias que pudieran llegar a surgir entre las partes contratantes. Este principio también se aplica al negocio jurídico de la promesa de compra y venta, en la cual la ley lo protegerá.

La promesa de compra y venta es un negocio jurídico, y, por ende, al ser elevado a escritura pública, se considera un documento legal, pero el mismo pierde valor, cuando no se cumple lo pactado. Para garantizar lo pactado es necesario la inscripción en el registro correspondiente.

Esta problemática se debe, a que no existe ninguna normativa que protege la figura jurídica de la promesa de compra y venta, en lo que tiene que ver en su inscripción, tanto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos como en la Ley de Registro de la Propiedad, dando por ende la puerta abierta para que exista estafas sin entregar lo prometido. El organismo encargado de verificar que no exista varias inscripciones de un contrato es el Registro ya sea de la propiedad o Mercantil, el cual no permite que exista dos inscripciones sobre un negocio jurídico, lo cual, puede ser aplicable en la promesa de compra y venta. No olvidemos que la promesa de compraventa se realiza en una Notaria y por ende es una escritura pública.

El Art. 26 de la Ley Notarial define lo que es Escritura Pública al normar: "Art. 26.- Escritura pública 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.". También, dentro de los deberes de los notarios, se manifiesta las características de una promesa de compra venta al normar en la ley antes citada que: "Art. 19.- (Reformado por el Lit. b) del Núm. 3 de la Disp. Ref. 1ra de Ley s/n R.O. 345-S, 8-XII-2020). - Son deberes de los notarios: a) (Sustituido por el Lit. a) del Núm. 3 de la Disp. Ref. 1ra de Ley s/n R.O. 345-S, 8-XII2020). - Receptar, interpretar y dar forma legal a la exteriorización de voluntad de quienes requieren su ministerio…. d) Incorporar diariamente al protocolo las escrituras públicas que autorice y los documentos que deban ser protocolizados;"

El Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, le da vida jurídica al Registrador de la Propiedad, en el cual, no le da sus funciones, lo que contrae un vacío legal, que puede llevar a varias interpretaciones que puede acarrear un error jurídico al momento de sus actividades, allí seria bien indispensable que se implemente sus funciones, al fin de que su actividad en entre en violación a la Ley. Y dentro de sus funciones sería muy acertado que se legalice la inscripción de los contratos de compra y venta.

El Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad, no está determinado que las promesas de compraventa estén sujetos a inscripción dentro del Registro Mercantil.

Pese a esta problemática jurídica de que no se provee la inscripción de un contrato de promesa de compra y venta en el registro de la propiedad, la Ley provee que dicho contrato sea elevado a escritura pública ante un Notario, por lo cual, da carta abierta para que muchos estafadores vean la oportunidad de engañar a muchos ecuatorianos de adquirir un bien a futuro y ellos enriquecerse a costa ajena, induciéndoles a que inviertan en adquirir a futuro un bien ya que van estar asegurados con una escritura de promesa de compraventa legalizado ante un notario.

Esto debe cambiar, ya que estos actos están yendo contra la seguridad jurídica de un contrato, seguridad jurídica que está protegida como norma constitucional al normar "Art. 82.-El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes."

Muchos autores, como Holguín manifiestan que se debe proteger lo pactado en un documento que por el solo el querer de las partes´ (Holguín, 2008), se debe proteger el mismo, a fin de no violar el Derecho Patrimonial de las partes intervinientes en un contrato. El Derecho Patrimonial siempre estará relacionado de la cosa valorable y el "contenido de la propiedad consiste en la plenitud del señorío que confiere al titular". (Holguín, 2008).

En Perú, Colombia y Chile, la promesa de compra y venta, se lo conoce con otro nombre, pero tiene las mismas características que nuestra legislación ecuatoriana, ya que el Código Civil de dichos países, presupone que la promesa es un documento jurídico que presupone a futuro el cumplimiento de una obligación, y, por ende, para su cumplimiento se debe registrar el mismo.

Su inscripción, me refiero de la promesa de compra y venta, es necesaria, a fin de proteger las obligaciones que contrae el documento público de la promesa, y, eso queda claro en la investigación de campo, ya que, en las entrevistas y encuestas, manifestaron que es necesaria la inscripción a fin de proteger el patrimonio de los comparecientes.

De todo lo expuesto, queda en evidencia que existe un vacío jurídico en cuánto a la falta de inscripción de la promesa de compra y venta, parte de aquí la necesidad de que reforme la Ley y de esta forma se estaría velando por la seguridad jurídica.

8. Conclusiones

Luego del desarrollo, análisis de la revisión de literatura, y de la tabulación de los resultados obtenidos de la investigación de campo, la verificación de los objetivos, y fundamentación jurídica de la propuesta de reforma legal, se procede a presentar las siguientes conclusiones:

1. En la legislación ecuatoriana no se permite la inscripción de la promesa de compraventa lo cual genera inseguridad jurídica y perjudica a los promitentes compradores.
2. Del análisis de nuestras leyes puedo concluir que no existe ninguna normativa en el sistema legal ecuatoriano que permita la inscripción de la promesa de compra y venta, por lo cual es necesario legalizar la inscripción de la promesa de compra y venta.
3. Que es necesario que se inscriba en el registro correspondiente la promesa de compra y venta a fin de evitar de que la cosa objeto de la promesa no sea prometida a varios oferentes, lo cual llegaría a una estafa, lo cual, si se puede evitar con la inscripción en el registro correspondiente de la promesa de compra y venta.
4. Es necesario reformar el Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad, a fin de que las promesas de compra y venta en bienes inmuebles se las pueda inscribir en el Registrador de la Propiedad
5. Se debe reformar el Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos a fin de que las promesas de compra y venta en bienes muebles se las pueda inscribir en el Registrador Mercantil.
6. En la legislación ecuatoriana, específicamente en el Código Civil, no existe una normativa clara que proteja al promitente comprador del incumplimiento de la obligación en el caso de las promesas de compra venta.

7. El incumplimiento de una promesa de comprar y venta contrae graves perjuicios económicos, y teniendo que reclamar su cumplimiento o la indemnización de daños y perjuicios mediante una acción legal.
8. La promesa de compraventa al no poder ser inscrita genera inseguridad jurídica para el promitente comprador, ya que no existe normativa que proteja este negocio jurídico con la inscripción, y conlleva que la promesa de compra y venta no se haga efectiva perjudicando a una de las partes, lo que lleva a un perjuicio económico.
9. El promitente comprador en una promesa de compra y venta mientras no se perfeccione el contrato no es el dueño, solo se lo considera como mero tenedor, pero, por ser tenedor adquirido por un negocio jurídico legítimo, se debe proteger el mismo.
10. De los resultados obtenidos a través de encuestas y entrevistas se considera pertinente que existe un vacío legal en los Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos respecto a la inscripción de la promesa de compra y venta.
11. De acuerdo al estudio del derecho comparado acerca del contrato de la promesa de compra y venta en las legislaciones de Perú, Colombia y Chile, se procedió a tomar como referencia el Código Civil ya que contempla la obligatoriedad de la promesa de compra y venta.
12. En el estudio de casos se puede evidenciar que es necesario que en muestra legislación se reforme y se obligue la inscripción de la promesa de compra y venta, a finde evitar casos de estafas y por ende violación del derecho de propiedad.

13. Se evidencia que dentro de la legislación ecuatoriana existe un vacío legal en cuanto a la inscripción de la promesa de compra venta, en especial en la Ley de Registro de la Propiedad y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos
14. Como conclusión final, vemos que es necesario incluir un literal al final del Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y un párrafo al final del Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos a fin de que se inscriban las promesas de compra y venta y se pueda dar seguridad jurídica a los negocios jurídicos en base de lo que dispone el Art. 82 de la Constitución de la Republica

9. Recomendaciones

De la investigación efectuada se ha obtenido información relevante, cuyo propósito es asegurar que la promesa de compra y venta sea inscrita, por esto es necesario implementar las siguientes recomendaciones:

1. Se recomienda al Estado ecuatoriano que por medio de sus legisladores y comisiones especializadas en derecho de familia dispongan que se dicten resoluciones que contemple la inscripción de la promesa de compra y venta en el registro correspondiente.
2. A los jueces de la Unidad Judicial de lo Penal, se les sugiere que en los casos en los que se presente denuncias por el no incumplimiento de la promesa de compra y venta, presenten informes a fin de recomienden al legislativo que exista una reforma de Ley para inscribir la promesa de compra y venta.
3. A las universidades del Ecuador, que conjuntamente con aquellos organismos de control y de administración de justicia de nuestro país, se organicen foros, publicaciones, conversatorios, paneles sobre la importancia de la inscripción de la promesa de compraventa.
4. Se recomienda a la Asamblea Nacional del Ecuador que tome en cuenta el proyecto de reforma legal que se presenta para reformar el Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y un párrafo al final del Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos a fin de que se inscriban las promesas de compra y venta.
5. Es necesario que en el Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y en el Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos sean reformados a fin de que se inscriban las promesas de compra y venta y se pueda dar seguridad

jurídica a los negocios jurídicos en base de lo que dispone el Art. 82 de la Constitución de la Republica

9.1. Proyecto de Reforma Legal

PROYECTO DE REFORMA LEGAL A LA LEY DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL PLENO DE LA ASAMBLEA NACIONAL.

CONSIDERANDO.

Que, es obligación de la Honorable Asamblea Nacional y de sus integrantes brindar al pueblo ecuatoriano garantías en lo esencial a la sociedad civil, con principios e igualdad de derechos, deberes y obligaciones, es imperativo proporcionar una eficaz y adecuada protección que permita una verdadera equidad y justicia.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 82 reconoce como derecho de protección de todas las personas, el derecho a la seguridad jurídica, que se basa en la existencia de normas claras y precisas para garantizar efectivamente sus bienes jurídicos;

Que, existen insuficiencias legales relacionadas con la inscripción de la promesa de compra y venta;

Que, las falencias existentes en la regulación jurídica del contrato de promesa de celebrar contrato, afectan los derechos e intereses del promitente comprador, que interviene la celebración de la promesa de compraventa;

Que, es deber ineludible del Estado a través de la Función Legislativa armonizar la normativa relacionada con la promesa de compra y venta a fin de que resuelva adecuadamente toda la problemática jurídica denunciada en el proyecto del trabajo de tesis; y,

Que es necesario reformar el Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad, a fin de que las promesas de compra y venta en bienes inmuebles se las pueda inscribir en el Registrador de la Propiedad

EXPEDIR LA LEY REFORMATORIA A LA LEY DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 1.- Al final del Art. 25, agréguese la siguiente normativa en los siguientes términos:

"Elevada la Promesa de Compra y venta a escritura pública, la misma deberá ser inscrita en el registro de la propiedad correspondiente, en el cual cumplirá las mismas obligaciones contempladas en la inscripción de los contratos en general.

La escritura pública de promesa de venta que recaiga sobre bienes inmuebles, deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, para lo cual tanto el promitente vendedor como el promitente comprador, al celebrar la promesa deben quedar obligados mutuamente a realizar las gestiones para la inscripción.

Cuando se materialice la compra y venta del bien motivo de la promesa de compra y venta, se podrá inscribir dicha compra venta y quedara sin efecto la promesa de compra y venta, sin necesidad de nueva escritura para su invalidez, todo quedará registrado en el historial del bien.

Se prohíbe la doble inscripción de un mismo contrato de promesa de contrato y venta, pero al existir el mismo, el afecto podrá recurrir sus derechos ante autoridad competente, ya sea civil penal".

DISPOSICION FINAL

Artículo Final. -

Esta reforma entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Dado en la Ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los 13 días del mes de julio del 2022.

……. ……..

Presidenta de la Asamblea Nacional secretario general

9.2.Proyecto de reforma legal a la ley orgánica del sistema nacional de registros de datos públicos

EL PLENO DE LA ASAMBLEA NACIONAL.

CONSIDERANDO:

Que, es obligación de la Honorable Asamblea Nacional y de sus integrantes brindar al pueblo ecuatoriano garantías en lo esencial a la sociedad civil, con principios e igualdad de derechos, deberes y obligaciones, es imperativo proporcionar una eficaz y adecuada protección que permita una verdadera equidad y justicia.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 82 reconoce como derecho de protección de todas las personas, el derecho a la seguridad jurídica, que se basa en la existencia de normas claras y precisas para garantizar efectivamente sus bienes jurídicos;

Que, existen insuficiencias legales relacionadas con la inscripción de la promesa de compra y venta;

Que, las falencias existentes en la regulación jurídica del contrato de promesa de celebrar contrato, afectan los derechos e intereses del promitente comprador, que interviene la celebración de la promesa de compraventa;

Que, es deber ineludible del Estado a través de la Función Legislativa armonizar la normativa relacionada con la promesa de compra y venta a fin de que resuelva adecuadamente toda la problemática jurídica denunciada en el proyecto del trabajo de tesis; y,

Que ha existido un sinnúmero de casos de estafa por el solo hecho de no garantizar la inscripción de la promesa de compra y venta, lo que ha conllevado a la inseguridad jurídica.

Que es necesario incluir un párrafo al final del Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, a fin de que las promesas de compra y venta en bienes inmuebles se las pueda inscribir en el Registrador de la Propiedad

La Asamblea Nacional, en usos de sus atribuciones, expide:

EXPEDIR LA LEY REFORMATORIA A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS DE DATOS PÚBLICOS, A FIN DE INCLUIR UN PÁRRAFO AL FINAL DEL ART. 19.

Art. 1.- Al final del Art. 19, agréguese la siguiente normativa en los siguientes términos:

Que las normas establecidas en la presente Ley, acerca de la promesa de compraventa deben estar acordes con la garantía efectiva del derecho a la propiedad de las partes que intervienen en ella; para aquello debe inscribirse en el registro correspondiente a fin de perfeccionarse la promesa de compra y venta.

DISPOSICION FINAL

Artículo Final. -

Esta reforma entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Dado en la Ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los 13 días del mes de julio del 2022.

……. ……..

Presidenta de la Asamblea Nacional secretario general

10. Bibliografía

Ramírez Romero, C., Aguirre Suárez, M., Mariño Hernández, R., Miranda Calvache, A., Chamba Chamba, M., Tello S., M., & Cueva Ortega, V. (2017). *Criterios sobre inteligencia y aplicación de la ley Corte Nacional de Justicia.* Quito.

19.741, L. n. (2001). *Codigo Civil.* Chile: Lexus.

958-653-107-4, I. (2010). *Codigo Civil.* Colombia: Ed. Colombo.

Aguila Grados, G., & Morales Cerna, J. (2011). *El ABC del DErecho Civil Extrapatrimonial.* Lima: San Marcos.

Alessandri, A. (1993). *De la responsabilidad extracontractual en el derecho civil chileño.* Santiago de Chile: Ediar.

Alsina, H. (1965). *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial - Tomo VII.*

.

Cabanellas de Torres, G. (2005). *Diccionario Jurídico Elemental.* Buenps Aires: Heliasta.

Cabanellas, G. (2013). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.* Buenos Aíres - Argentina: Heliasta.

Código Civil. (2005). *Código Civil.* Quito.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. (26 de Mayo de 1928). *CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL*. Obtenido de https://paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2021/COD_CIVIL_DF_09_01_2020.pdf

Código Civil y Comercial de la Nación. (02 de Octubre de 2014). *Código Civil y Comercial de la Nación*. Obtenido de http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf

Código Orgánico Integral Penal. (2014). *Código Orgánico Integral Penal.* Quito.

Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador.* Quito.

Eguiguren Carrión, E. (2005). *Curso de Derecho Civil, Cuarta Edición,.* Quito: Don Bosco.

Ejecutivo, D. (1972). *Codigo Civil.* Peru: Ed. Legales.

ESPAÑOLA, R. A. (16 de Octubre de 2014). *REAL ACADEMIA ESPAÑOLA.* Obtenido de Diccionario de la Lengua española: https://dle.rae.es

Goldstein, M. (2013). *Diccionario Jurídico Consultor Magno.* Uruguay: Pressur Corporation S.A.

Legales, E. (2008). *Constitucion de la Republica.* Ecuador: Ed. Legales.

León Quinde, F. (2014). *Manual Teórico Práctico de Derecho Constitucional Ecuatoriano.* Quito: Ediciones Jurídicas CARPOL.

Omeba. (1984). *Enciclopedia Jurídica Omeba.* Buenos Aires: Driskill.

Ossorio, M. (2000). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y sociales.* Buenos Aires: Heliasta.

Torres Proaño, I., & Salazar Sánchez, C. (4 de Mayo de 2016). *Derecho Ecuador*. Obtenido de Derecho Ecuador: https://derechoecuador.com/vicios-del-consentimiento/

Derecho. Civil Ecuatoriano , //Promesas/compra y venta contratos .

11. Anexos

Anexo Nro 1. Formato de Encuesta

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

CARRERA DE DERECHO

Señor Encuestado:

Con la finalidad de obtener mi título de abogado sírvase contestar las preguntas relacionadas a mi tema de trabajo de Integración Curricular **"LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL, REGISTRO DE LA PROPIEDA Y OTROS REGISTROS, DE LAS PROMESAS DE COMPRA Y VENTA DE BIENES MUEBLES Y BIENES INMUEBLES, VULNERAN LOS DERECHOS PATRIMONIALES**" su colaboración me será de mucha ayuda para el desarrollo de la presente Investigación.

ENCUESTA.

1. **¿Conoce sobre la inscripción de contratos, que prescribe el Art. 18 de la Ley Notarial, en los casos que corresponda en bienes muebles e inmuebles?**

SI ( )
NO ( )
Porque……
…….

2. **¿De acuerdo al Art. 25 de la Ley de Registro de la Propiedad y el Art. 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros de Datos Públicos, se puede inscribir el contrato debidamente notariado de una promesa de compra y venta?**

SI ( )
NO ( )
Porque……
…….

3. **¿Diga si es verdad que la falta de inscripción de las promesas de compra venta en el Registro correspondiente trae consigo violación a la seguridad jurídica consagrada en el art. 82 de la Constitución de la República, lo que conlleva un perjuicio al patrimonio de los adquirientes del documento?**

SI ( )
NO ( )
Porque……
…….

4. **La falta de inscripción de un contrato de promesa de compra y venta afecta los derechos patrimoniales de uno de las partes intervinientes en dicho contrato, al momento que no se materializa con su inscripción, y no se da cumplimiento con su obligación contenido en el mismo?**

…….
…….
…….
…….

5. **¿A fin de que no existan atentados contra el patrimonio, cuando no se cumple la obligación contenida en el contrato de promesa de compra y venta, cree usted que es necesario la inscripción de contratos de promesa de compra y venta?**

SI ( )
NO ( )
Porque……
…….

6. **¿Está usted de acuerdo con la elaboración un proyecto de reforma legal en la Ley de Registro de la Propiedad y en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, incorporando normas que permitan la inscripción de la promesa de compra y venta?**

SI ( )
NO ( )
Porque……
…….

Anexo Nro 2. Formato de Entrevista

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

CARRERA DE DERECHO

Señor Entrevistado:

Con la finalidad de obtener mi título de abogado sírvase contestar las preguntas relacionadas a mi tema de trabajo de Integración Curricular **"LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL, REGISTRO DE LA PROPIEDA Y OTROS REGISTROS, DE LAS PROMESAS DE COMPRA Y VENTA DE BIENES MUEBLES Y BIENES INMUEBLES, VULNERAN LOS DERECHOS PATRIMONIALES**" su colaboración me será de mucha ayuda para el desarrollo de la presente Investigación.

Cuestionario

A LA PRIMERA PREGUNTA:

¿QUE FALENCIAS ENCUENTRA EN UNA PROMESA DE COMPRAVENTA?

SEGUNDA PREGUNTA:

¿CUÁL ES SU CRITERIO SOBRE LA POSIBILIDAD DE INCLUIR A LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA COMO UN CONTRATO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE?

TERCERA PREGUNTA:

QUE SEGURIDADES TIENE LAS PROMESAS DE COMPRA Y VENTA

CUARTA PREGUNTA:

QUE CONSECUENCIAS TRAE LA NO INSCRIPCION DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA Y VENTA.

Anexo Nro 3. Designación de director de trabajo de integración curricular

Universidad Nacional de Loja

SECRETARIA GENERAL
FACULTAD JURIDICA SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

Presentada el día de hoy, veintidós de junio de dos mil veintidós a las diez horas con tres minutos. Lo certifica, la Secretaria Abogada de la Facultad Jurídica Social y Administrativa de la UNL.

ENA REGINA PELAEZ SORIA — Firmado digitalmente por ENA REGINA PELAEZ SORIA Fecha: 2022.06.22 13:16:49 -05'00'

Dra. Ena Regina Peláez Soria, Mg. Sc
SECRETARIA ABOGADA DE LA FACULTAD JURÍDICA, SOCIAL Y ADMINISTRATIVA

Loja, 22 de junio de 2022, a las 10H30. Atendiendo la petición que antecede, de conformidad a lo establecido en el **Art. 228 Dirección del trabajo de integración curricular o de titulación,** del Reglamento de Régimen Académico de la UNL vigente; una vez emitido el informe favorable de estructura, coherencia y pertinencia del proyecto, se designa al Dr. Mauricio Fabián Aguirre Aguirre, Mg. Sc., Docente de la Carrera de Derecho de la Facultad Jurídica Social y Administrativa, como **DIRECTOR del Trabajo de Integración Curricular o Titulación**, titulado: "LA FALTA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y OTROS REGISTROS, DE LAS PROMESAS DE COMPRA Y VENTA DE BIENES MUEBLES Y BIENES INMUEBLES, VULNERAN LOS DERECHOS PATRIMONIALES", de autoría del Sr. CÉSAR ISRAEL SERRANO ORTIZ. Se le recuerda que conforme lo establecido en el Art. 228 antes mencionado. Usted en su calidad de director del trabajo de integración curricular o de titulación "*será responsable de asesorar y monitorear con pertinencia y rigurosidad científico-técnica la ejecución del proyecto y de revisar oportunamente los informes de avance, los cuales serán devueltos al aspirante con las observaciones, sugerencias y recomendaciones necesarias para asegurar la calidad de la investigación. Cuando sea necesario, visitará y monitoreará el escenario donde se desarrolle el trabajo de integración curricular o de titulación*". **NOTIFÍQUESE para que surta efecto legal**.

MARIO ENRIQUE SANCHEZ ARMIJOS

Dr. Mario Enrique Sánchez Armijos, Mg. Sc.
DIRECTOR DE LA CARRERA DE DERECHO

Loja, 22 de junio de 2022, a las 11H43. Notifiqué con el decreto que antecede al Dr. Mauricio Fabián Aguirre Aguirre, Mg. Sc., para constancia suscriben:

MAURICIO FABIAN AGUIRRE AGUIRRE

ENA REGINA PELAEZ SORIA — Firmado digitalmente por ENA REGINA PELAEZ SORIA Fecha: 2022.06.22 13:16:58 -05'00'

Dr. Mauricio Fabián Aguirre Aguirre, Mg. Sc.,
ASESOR DEL PROYECTO

Dra. Ena Regina Peláez Soria, Mg. Sc.
SECRETARIA ABOGADA

Elaborado por: Nancy M. Jaramillo

C.C. Sr. César Israel Serrano Ortiz
Expediente de Estudiante

TLF. 072545114
Ciudad Universitaria "Guillermo
Casilla letra "S", Sector La Argelia - Loja - Ecuador

Anexo Nro 4. Certificación de Abstract

GOLDEN GATE ENGLISH LEARNING CENTRE CIA LTDA.
Email: goldengateenglishhouse@gmail.com
Address: Sucre y Lourdes
Phone: +593992062770

Lic. Jinson Michael Vélez Vega

DIRECTOR ACÁDEMICO GOLDEN GATE ENGLISH LEARNING CENTRE

CERTIFICA:

Que el texto de inglés **"resumen de tesis abstract"** cuyo tema es: **"La falta de inscripción en el registro mercantil, registro de la propiedad y otros registros, de las promesas de compra y venta de bienes muebles y bienes inmuebles, vulneran los derechos patrimoniales."** que se presenta por el Sr. **César Israel Serrano Ortiz**. De CI: **1104741614**, corresponde exactamente con la versión del mismo en español. Consecuentemente, autorizo el uso del presente certificado según crea conveniente. Adjunto documento.

Loja, 5 de septiembre de 2022

JINSON
MICHAEL

Jinson Michael Vélez Vega

DIRECTOR

GOLDEN GATE ENGLISH LEARNING CENTRE

RUC: 1191772055001

GOLDEN GATE ENGLISH LEARNING CENTRE CIA LTDA.
goldengateenglishhouse@gmail.com

Anexo Nro 5. Certificación del tribunal de grado

CERTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO

Loja, 28 de febrero de 2023

En calidad de Tribunal del Trabajo de Integración Curricular con el título: "La falta de Inscripción en el Registro Mercantil, Registro de la Propiedad y otros Registros, de las Promesas de Compra y Venta de bienes muebles y bienes inmuebles, vulneran los Derechos Patrimoniales", de la autoría del señor César Israel Serrano Ortiz, portador de la cédula de identidad Nro. 1104741614, previo a la obtención del Título de Abogado, certificamos que se han incorporado las observaciones realizadas por los integrantes del tribunal, por tal motivo se procede a la aprobación del Trabajo de Integración Curricular, facultando al postulante la continuación de los trámites pertinentes para su publicación y sustentación pública.

APROBADO

ROLANDO JOHNATAN MACAS SARITAMA

Dr. Rolando Johnatan Macas Saritama. PhD.
PRESIDENTE

JENNY MARITZA JARAMILLO SERRANO

ANGEL MEDARDO HOYOS ESCALERAS

Dra. Jenny Maritza Jaramillo Serrano, Mg. Sc.
VOCAL PRINCIPAL

Dr. Ángel Medardo Hoyos Escaleras, Mg. Sc.
VOCAL PRINCIPAL