



# UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

## MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA CARRERA DE DERECHO

### TÍTULO:

**“INSUFICIENCIAS JURÍDICAS DE LA PROMESA DE  
COMPRAVENTA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL  
ECUATORIANA”**

*TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN  
DEL GRADO DE ABOGADO.*

**AUTOR:** Carlos Bernardo Moreno Calderón

**DIRECTOR:** Dr. Marcelo Costa Cevallos Mg. Sc.

*LOJA- ECUADOR*

*2015*

## CERTIFICACIÓN

**DR. MARCELO COSTA CEVALLOS MG. SC.**

**DIRECTOR DE TESIS.**

### **CERTIFICA:**

En mi calidad de Director de la Tesis titulada: **“INSUFICIENCIAS JURÍDICAS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL ECUATORIANA”**, presentado por el señor **CARLOS BERNARDO MORENO CALDERÓN**, certifico que cumple todos los requisitos establecidos por la Universidad Nacional de Loja.

Loja, Diciembre del 2015

  
**Dr. Marcelo Costa Cevallos Mg. Sc.**

**DIRECTOR DE TESIS**

## AUTORIA

Yo, Carlos Bernardo Moreno Calderón, declaro ser autor del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicas de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el Repositorio Institucional-Biblioteca Virtual.

**Autor:** Carlos Bernardo Moreno Calderón

**Firma:**



**Cédula:** 0101789204

**Fecha:** Loja, Diciembre del 2015


**CARTA DE AUTORIZACION DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR,  
PARA LA CONSULTA, REPRODUCCION PARCIAL O TOTAL, Y  
PUBLICACION ELECTRONICA DEL TEXTO COMPLETO**

Yo, Carlos Bernardo Moreno Calderón, declaro ser autor de la tesis Titulada **“INSUFICIENCIAS JURÍDICAS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL ECUATORIANA”**. Como requisito para optar al título de **Abogado**; autorizo al Sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de su visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional.

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

La Universidad Nacional de Loja no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Loja a los 17 días del mes de Diciembre del dos mil quince, firma el autor.

**Firma:** 

**Autor:** Carlos Bernardo Moreno Calderón

**Cedula:** 0101789204

**Dirección:** Cuenca, Urbanización La Loma, Calles: Cayambe y Tiopullo

**Correo Electrónico:** carlosmorenoc@hotmail.com

**Teléfono:** 0980337222

**DATOS COMPLEMENTARIOS:**

**Director de Tesis:** Dr. Marcelo Costa Cevallos Mg. Sc.

**Tribunal de Grado:**

Dr. Augusto Astudillo Ontaneda Mg, Sc.	PRESIDENTE
Dr. Carlos Manuel Rodríguez Mg. Sc.	VOCAL
Dr. Sebastián Díaz Páez Mg, Sc	VOCAL

## **DEDICATORIA**

La presente producción intelectual, investigada y reflexiva la dedico:

A Dios por ser la luz que guía en mi camino y que gracias a él estoy llegando a cumplir mis metas, anhelos y sueños.

A mi familia por su apoyo y comprensión para la culminación de mi carrera.

A mi madre por todo lo que ella me ha brindado desde los primeros pasos de mi vida.

Carlos Bernardo Moreno Calderón

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero llegar con el más sincero agradecimiento en primer lugar a la Modalidad de Estudios a Distancia de la Universidad Nacional Loja en la persona de sus autoridades y catedráticos, quienes influyeron con sus conocimientos en mi formación profesional, así como también al personal administrativo. De manera muy especial al Doctor Macelo Costa Cevallos por su acertada conducción en el presente trabajo de tesis.

En fin, a cada uno de mis familiares y amigos que de una o otra forma me apoyaron para la consecución de tan importante meta en mi carrera profesional.

Carlos Bernardo Moreno Calderón

## **1. TÍTULO**

**“INSUFICIENCIAS JURÍDICAS DE LA PROMESA DE  
COMPRAVENTA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL  
ECUATORIANA”**

## **2. RESUMEN**

La Constitución de la República del Ecuador en su Título II, Capítulo I, que habla de los Principios de Aplicación de los Derechos en su Art. 11, numeral 1 determina que el ejercicio de los derechos se regirá por principios como que: “Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento”. De esta manera, es importante conocer que en cualquier momento, se pueden exigir el respeto y resarcimiento de los derechos cuando estos son afectados, ante las autoridades competentes.

La Constitución, además se refiere en el mismo artículo numeral 9 que: “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución”. Esto significa que el Estado está sobre cualquier ley que violente los derechos garantizados en la normativa de este cuerpo legal, realizando políticas o reformas a estas leyes.

Desde esta perspectiva y en el ámbito de los contratos, los cuales acarrearán distintas obligaciones y derechos para los intervinientes, acorde a lo que estipulan la Constitución y las leyes pertinentes, que son convenios a los que llegan las partes.



Es así que existen casos en los que no se pueden celebrar los contratos, por diferentes situaciones; de ahí que existe la promesa de celebrar un contrato de compraventa. El Código Civil en vigencia presenta algunas incongruencias y carencias con respecto a esta figura jurídica, su Art. 1570 establece: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones del Código; 2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

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

De ahí la necesidad de realizar un trabajo investigativo, para establecer como otra obligación de la promesa de venta, su inscripción en el registro de la propiedad o registro mercantil, dependiendo del tipo de bien, ya que

su falta de registro provoca, que en muchos de los casos, dichos bienes sean utilizados indebidamente por sus propietarios e incurrir en doble venta o casos análogos con ésta.

## **2.1. ABSTRACT.**

The Constitution of the Republic of Ecuador under Title II, Chapter I, which speaks of the Principles of the Rights in its article 11 paragraph 1 determines that the exercise of the rights shall be governed by principles like: "Rights they may exercise, promote and enforce individually or collectively to the competent authorities; These authorities will ensure compliance. "Thus, it is important to know that at any time, can demand respect and compensation for rights when they are affected, to the competent authorities.

The Constitution also refers in the same paragraph of Article 9: "The highest duty of the State to respect and enforce the rights guaranteed in the Constitution." This means that the State is above any law that violates the rights guaranteed under the rules of this body of law, policy making or reform these laws.

From this perspective and in the field of contracts, which carry different obligations and rights for those involved, according to the stipulated by the Constitution and relevant laws, which are the agreements reached by the parties.

Thus, there are cases where you can not conclude contracts for different situations; hence there is a promise to conclude a contract of sale. The Civil Code in force presents some inconsistencies and shortcomings with

respect to this legal concept, its Article 1570 states: "The promise of entering into a contract produces no obligation;. unless the following conditions: 1. That promise is in writing; and by deed, when he is concluding a contract for the validity of such solemnity required, under the provisions of the Code; 2. The contract promised not to declare the laws ineffective; 3. That the promise contains a term or condition set by the time of conclusion of the contract; and, 4. That specified therein so the contract promised, missing only, to make it perfect, the tradition of the thing, or the formalities prescribed by law.

When a promise of sale, which are key elements as the time required to configure, which is set by public deed, and the specification of the tradition, but it happens that this is not allowed registration in the Land Registry is signed, which cause failure by the parties legal uncertainty which entails the right to own insecurity.

Hence the need for a research work to establish as another obligation of the promise of sale, registration in the land registry or trade registers, depending on the type of asset, as their lack of registration causes, which in many cases, such goods are misused by their owners and incur double sale or similar cases to it.

### **3. INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo de investigación jurídica, ha abordado un tema importante dentro de la realidad social actual, es necesario que se plantee un proyecto de ley reformativa, en relación a regular la inscripción de la figura jurídica de promesa de compraventa, en el Art. 1570 del Código Civil.

En esta investigación se realiza un estudio del Código Civil, sobre las incongruencias que en el Código Civil no existe la obligatoriedad de inscribir en el Registro de la Propiedad la promesa de compraventa, siendo una causal de incumplimiento del contrato, y por ende causa inseguridad jurídica en garantía a los derechos de propiedad.

Para un mejor desarrollo del presente trabajo, en la revisión de literatura se analiza lo siguiente: Marco Conceptual: Promesa, compraventa, insuficiencia jurídica, garantías, derechos de propiedad, obligatoriedad, inscripción, Registro de la Propiedad, incumplimiento, contrato, inseguridad jurídica; Marco Doctrinario: La promesa de compraventa en nuestra legislación, incumplimiento del contrato de la promesa de compraventa, seguridad jurídica y garantías del derecho de propiedad; Marco Jurídico: Constitución de la República del Ecuador, Código Civil, Ley Notarial.

Después de la revisión de literatura, se especifican los métodos, técnicas que se utilizó en el desarrollo de la investigación, luego expongo los resultados de la investigación de campo con la aplicación de encuestas. Luego se realizó la discusión con la verificación de objetivos, contrastación de hipótesis, fundamentación jurídica de la propuesta de reforma. Para luego terminar con las conclusiones, recomendaciones, luego presento la propuesta de reforma a la Ley Reformatoria al Código Civil.

De esta manera dejo planteado la presente investigación jurídica, aspirando que la misma sea acogida y aprobada por el Honorable Tribunal de Grado.

## 4. REVISIÓN DE LITERATURA

### 4.1. MARCO CONCEPTUAL

#### 4.1.1. Promesa

Para Víctor de Santo la promesa de contrato es un “*Compromiso de contraer una obligación contractual. Es frecuente en especial, en el contrato de compraventa*”<sup>1</sup>

La promesa de compraventa, es una obligación que se contraen las partes a llegar a efectivizarse un acto o contrato, por lo general se suscitan en los bienes raíces y en los bienes con un valor significativo, en estos casos las dos partes tanto el promitente comprador, como el promitente vendedor contraen obligaciones recíprocas, que debe cumplirse para proceder a configurar la venta.

La promesa de compraventa es un contrato preliminar o preparatorio, y para Manuel Ossorio y Guillermo Cabanellas, es “*Aquel por el cual una de las partes o ambas se obligan a concluir en el futuro, entre ellas mismas o con un tercero, otro contrato, llamado principal, definitivo o futuro. Es decir que el objeto de la obligación es la celebración del contrato*”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> DE SANTO, Víctor: Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía, editorial Universidad, Buenos Aires – Argentina, 1999, p. 785

<sup>2</sup> OSSORIO, Manuel; CABANELLAS, Guillermo: Diccionario de Derecho, Tomo I, editorial Heliasta, Buenos Aires – Argentina, 2010, p. 321

La promesa de compraventa constituye un acuerdo que llegarse a cumplir una obligación, como la efectivación del traspaso de un bien, que concluyen, en caso de bienes inmuebles, en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### **4.1.2. Compraventa**

El contrato de compraventa para Guillermo Cabanellas es la *“Declaración unilateral de voluntad por la cual consiente uno en obligarse a dar o hacer una cosa en tiempo futuro. Compromiso de contraer una obligación en tiempo futuro o de cumplir un acto. Oferta deliberada que una persona hace a otra de darle o hacerle alguna cosa. Contrato unilateral por el que se concede a otro la cosa o el hecho que pide, que crea la obligación de cumplirlo. Ofrecimiento solemne, que compromete el honor pero no la fe, a diferencia del juramento, de cumplir estrictamente un deber o de desempeñar honradamente un cargo”*<sup>3</sup>

La promesa de compraventa a visión particular es el documento mediante el cual dos personas se comprometen de forma voluntaria, la una en vender y la otra en comprar, se a esto, un bien mueble o inmueble, de acuerdo al caso.

Néstor Pizarro citado por Manuel Sánchez Zuraty expresa que *“La compraventa es un contrato por el cual una de las partes se obliga a*

---

<sup>3</sup> CABANELLAS Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Edit. Heliasta. Buenos Aires-Argentina. 2000. Pág. 324



*transferir a otra la propiedad de una cosa, y éste a pagarle por ella un precio cierto en dinero. Esta de definición comprende únicamente la venditio rei, la venta de cosas, pero no incluye la venditio nominis, la venta de derechos, que está regida por el título de la cesión de créditos, y cuando ellos específicamente no existían, y la cesión fuera a título oneroso, se aplican los dispositivos de la compraventa”<sup>4</sup>*

En la compraventa constituye un compromiso entre las partes denominados comprador y vendedor, donde el primero adquiere mediante acto traslativo la adquisición de un bien y el otro le concede a cambio de un precio del bien en función al valor que consideren las partes y en función a lo determinado en el mercado y en la ley, la venta debe ser lícita y bienes que cumplan su función social. La compraventa no solo se refiere al traspaso de bienes muebles e inmuebles sino que también hace referencia a la venta de derechos como son venta de créditos, como también tenemos las acciones, donde traspasan el capital de una sociedad.

#### **4.1.3. Insuficiencia jurídica**

Sobre la insuficiencia jurídica Manuel Ossorio y Guillermo Cabanellas se refieren a lagunas legales indicando que *“No siempre la ley contiene normas que puedan ser aplicables a determinados casos o problemas de hecho; en otros términos, existen problemas que no pueden ser*

---

<sup>4</sup> SÁNCHEZ ZURATY, Manuel: Obligaciones y Contratos, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito – Ecuador, 2013, p. 113

*subsanaos en una norma legal. A esa imprevisión, o a ese silencio las leyes, es a lo que se llama laguna legales”<sup>5</sup>*

En una promesa de compraventa, las partes se obligan a pagar a celebrar un contrato y en lo posterior configurar el traspaso, como lo es con las condiciones establecidas entre ellas, así tenemos que en un año pagará el valor del bien, pero no llega a cumplir, y el vendedor le dio el bien, con lo cual se está beneficiando de las ganancias que pueda surtir, en este caso el vendedor exigirá el pago del dinero, y en caso de incumplimiento deberá pedir la anulación del contrato por su incumplimiento. En este caso hubo un compromiso mediante escritura pública, pero más que todo solo es eso, ya que si desea su cumplimiento, las escrituras son base para presentar las acciones correspondientes. En caso contrario donde el comprador ha cumplido con el precio pactado, pero el vendedor no ha cumplido con la subsanación del bien. En este caso no existe una garantía que el vendedor no lo haya transferido a otra persona, faltando de por medio que la promesa de compraventa se pueda inscribir en el Registro de la Propiedad como medida cautelar para garantizar el traspaso del bien y asegurar el derecho de propiedad del comprador, la ausencia de esto y de acuerdo a la ley que no permite la inscripción del bien en el Registro de la Propiedad es una insuficiencia jurídica que debe ser resuelta en la legislación, a favor de precautar el derecho de la propiedad en su compra.

---

<sup>5</sup> OSSORIO, Manuel; CABANELLAS, Guillermo: Diccionario de Derecho, Tomo II, editorial Heliasta, Buenos Aires – Argentina, 2010, p. 30

#### 4.1.4. Garantías

De acuerdo al tratadista Galo Espinosa Merino manifiesta que garantía es: *“Tutela, amparo, protección jurídica. Fianza, prenda. Cosa que asegura y protege contra un riesgo o necesidad”*.<sup>6</sup>

Las garantías son una protección, mediante principios y derechos, que abalizan la protección jurídica de las personas y la de sus bienes. Dentro de la promesa de compraventa la garantía para verificar la venta es a través de la firma mediante escritura pública, lo cual le da derecho a que la parte perjudicada por el incumplimiento pueda demandar el cumplimiento de la obligación o dar por terminado la promesa de compraventa y reparar los daños ocasionados de acuerdo al contrato de promesa de compraventa y a la ley.

Luis Humberto Abarca Galeas indica que *“Los derechos cualesquiera que fuere su naturaleza tienen existencia jurídica mediante la ley que los reconoce y cuando son conculcados el titular para obtener su restablecimiento, reparación o tutela jurídica debe acudir ante los correspondientes órganos jurisdiccionales para que la hagan efectiva aplicando las normas jurídicas pertinentes, de tal modo que, sin una ley que reconozca los derechos no existe su tutela, aunque se haya instaurado un proceso reclamándola, porque los titulares de los órganos*

---

<sup>6</sup> ESPINOSA MERINO, Galo: La Mas Practica Enciclopedia Jurídica, Volumen 1, Vocabulario Jurídico, Editorial Instituto de Informática Legal, Quito – Ecuador, 1986, p. 327

*jurisdiccionales no pueden otorgar una tutela a un derecho jurídicamente inexistente.”<sup>7</sup>*

Las garantías con una protección mediante ley, en la cual se da seguridad jurídica en un hecho o acto que se susciten entre las personas. Dentro de los negocios jurídicos, la ley permite garantías para el cumplimiento de sus obligaciones, en la cual se pretende dotar de seguridad para el cumplimiento como el pago de una deuda. El Estado permite mediante ley dar la protección para que las personas puedan obligarse y hacer cumplir lo obligado.

Sobre las Garantías García Amado citado por Carlos Bernal Pulido expresa que: *“Estas teorías sostienen que los derechos fundamentales y los demás principios constitucionales tienen un contenido reducido, conformado únicamente por aquello que las disposiciones que los establecen prescriben de forma explícita. Estos contenidos tienen validez definitiva y, por tanto, son infranqueables por el legislador. El espacio restante pertenece al ámbito de la política y en él se puede mover el legislador con libertad absoluta”<sup>8</sup>.*

El Estado de regular adecuadamente, la protección de los derechos de las personas, como son los de libertad, del debido proceso, de garantías

---

<sup>7</sup> ABARCA GALEAS, Luis Humberto: La tutela Jurídica Constitucional del Debido Proceso, Editorial Jurídica del Ecuador, primera edición, Quito – Ecuador, 2013, p. 5

<sup>8</sup> BERNAL PULIDO, Carlos: El neoconstitucionalismo a debate, Instituto de Estudios Constitucionales, Universidad Externado de Colombia, Primera Edición, 2006, Colombia, p. 18

jurisdiccionales o de protección a la naturaleza, en fin, debe constar en la ley, normas que hagan cumplir los derechos constantes en la norma constitucional como en instrumentos internacionales. En el caso de la promesa de compraventa, este instrumento es utilizado para mediante una condición, para hacer efectivo la venta de un bien raíz o inmueble en lo posterior, pero su incumplimiento permite a las partes presentar acciones judiciales, más no es una garantía para que responda, como es el caso de ser inscrito en el Registro de la Propiedad y no pueda ser vendido a otro comprador.

#### **4.1.5. Derechos de propiedad**

Para el autor Mabel Goldstein, opina que derecho es: *“Conjunto de principios, preceptos y reglas a los que están sujetas las relaciones humanas en toda sociedad civil y a cuya observancia toda persona puede ser compelida por la fuerza”*.<sup>9</sup>

Los derechos son normas, leyes creadas por el Estado que regulan las relaciones de las personas frente a otras, normas que imponen deberes y obligaciones que son la base de la convivencia social que se dota a la sociedad con el fin de garantizar seguridad, justicia, igualdad y libertad.

Galo Espinosa Merino manifiesta que propiedad es *“Cuanto pertenece a alguien o es propio. Facultad de usar, gozar y disponer de una cosa, no*

---

<sup>9</sup> GOLDSTEIN, Mabel: Diccionario Jurídico Consultor Magno, Círculo Latino Austral, Buenos Aires – Argentina, 2008, p. 204

*siendo contra las leyes o derecho ajeno, Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz. Atributo o cualidad esencial de una persona o cosa”.*<sup>10</sup>

Los derechos de propiedad son normas que protegen los bienes de las personas, de aquellos susceptibles de apropiación, y que cumpla con condiciones, como su utilidad, que el bien tenga una cantidad limitada y que sea susceptible de ocupación. Se respeta el derecho a la propiedad en cualquiera de las formas que garantiza la Constitución, siempre y cuando cumpla con una condición social.

Para Víctor de Santo el registro de la propiedad es la *“Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del domicilio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes. Se registran las condiciones de domicilio (titularidad, embargos, inhibiciones) de los bienes inmuebles, y la inscripción de todo contrato vinculado al mismo (venta, hipoteca) es necesaria para su ulterior eficacia”*<sup>11</sup>

El derecho de propiedad es el dominio de un bien, el cual puede decidir de él, como lo considere adecuada, siempre y cuando en respeto a las demás persona como es el caso de sociedad conyugal, que no puede

---

<sup>10</sup> ESPINOSA MERINO, Galo: La Mas Practica Enciclopedia Jurídica, Volumen II, Vocabulario Jurídico, Editorial Instituto de Informática Legal, Quito – Ecuador, 1987, p. 589

<sup>11</sup> DE SANTO, Víctor: Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía, Editorial Universidad, , Segunda Edición, Buenos Aires – Argentina, 1999, p. 826

vender un bien inmueble sino con autorización del cónyuge, porque los dos son sujetos de derechos del mismo bien, al ser adquiridos dentro de una sociedad, como es la conyugal. Lo cual la propiedad de un bien es el derecho real de una cosa corporal que puede disponer a voluntad de su dueño, siempre y cuando no vaya contra la ley y el derecho que las demás personas la tienen.

#### **4.1.6. Obligatoriedad**

La obligatoriedad es lo relacionado a la obligación siendo ésta para Mabel Goldstein el *“Vínculo jurídico por el cual una o varias personas determinadas serán obligadas a dar, hacer o no hacer algo respecto de otra u otras personas, en virtud de un contrato, cuasicontrato, hechos ilícitos o la ley”*<sup>12</sup>

La obligación es un vínculo que se contrae entre dos o más personas, en la cual una persona obliga a hacer o no hacer en virtud de un contrato, siendo éste un instrumento jurídico, que viene a significar un compromiso para su obligatoriedad. En el caso de promesa de compraventa éste no tiene legalidad sino reúne los requisitos que señala la ley, como es que conste por escrito y por escritura pública, que lo pactado no tenga ineficacia declarado por las leyes, que la promesa tenga un plazo o condición en la celebración, y que se especifique el compromiso que llegan las partes para su verificación.

---

<sup>12</sup> GOLDSTEIN, Mabel: Diccionario Jurídico Consultor Magno, Círculo Latino Austral, Buenos Aires – Argentina, 2008, p. 394

Víctor de Santo expresa que obligatorio: *“Dícese de lo que obliga a su cumplimiento y ejecución. Tenedor de una obligación contraída legalmente a su favor por otra persona”*<sup>13</sup>

La obligatoriedad es la fuerza que manda la ley para el cumplimiento de una obligación, en el caso de promesa de compraventa las partes se obligan que mediante una condición o plazo llegue a verificarse lo convenido como la compraventa de un bien. Siendo mediante instrumento público una obligación legal suscrita por las partes para que las partes cumplan las condiciones del contrato, caso contrario las partes afectadas por el incumplimiento pueden demandar su resolución o nulidad.

#### **4.1.7. Inscripción**

Sobre la inscripción Jaime Villalva manifiesta: *“El asiento registral publica toda la información relevante relacionada con el documento que lo provoca, de tal manera que el interesado obtiene toda la información relativa al inmueble en un solo documento, pues se presume que el Registro publica la verdad oficial que es la única que prevalece, y lo hace en un solo momento, de manera rápida y eficaz, dando agilidad a los negocios inmobiliarios.”*<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> DE SANTO, Víctor: Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía, editorial Universidad, Buenos Aires – Argentina, 1999, p. 686

<sup>14</sup> VILLALVA PLAZA, Jaime: Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, Editorial Jurídica del Ecuador, Guayaquil – Ecuador, 2011, p. 34



La inscripción del traspaso de un bien en el Registro de la Propiedad le da validez jurídica contra terceros, como lo es que el vendedor ya no tiene dominio del bien, pues no solo se necesita que se transfiera por escritura pública ante Notario sino su asiento en el Registro de la Propiedad, el cual sirve para manifestar la verdad a la persona que pertenece un bien, información que es pública, y es la institución del Registro de la Propiedad es la institución que mueve negocios.

Olivia Torres y María Bernal, expresan que el principio de inscripción: “*En los sistemas de fuerza formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes*”<sup>15</sup>

Los registros de la propiedad determinan mediante asientos, la fuerza formal de dominio de un bien, siendo la inscripción un medio para poder vender, transmitir o modificar los derechos reales sobre los bienes. En fin es con la inscripción que asegura una persona el derecho que tienen de este bien adquirido.

#### **4.1.8. Registro de la Propiedad**

Eduardo Caicedo cita a Ramón Roca Sastre quien del registro de la propiedad expresa: “*la institución jurídica que tiene por objeto fundamental dotar de forma pública y solemne a los actos de constitución,*

---

<sup>15</sup> TORRES CABRERA, Olivia; BERNAL ORDÓÑEZ, María: Práctica Notarial y Registral, librería y editorial jurídica Carrión, Cuenca – Ecuador, 2013, p. 399

*transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre finca*<sup>16</sup>.

El registro de la Propiedad es la institución jurídica creada por el Estado a través de la Constitución y la ley, como sistema público bajo administración de las municipalidades y el Ejecutivo que solemnizan los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio de un bien y de sus derechos reales.

Diez Picazo citado por Chino y Ortiz, define al Registro de la Propiedad como *“una institución jurídica que mediante determinadas oficinas públicas con competencia territorial y que a cargo de funcionarios calificados y calificantes, publica principalmente, con carácter oficial y efectos trascendentes, la situación jurídica de la finca y derechos reales sobre ella establecidos”*<sup>17</sup>

El Registro de la Propiedad es la institución que tiene como función entre otras darle validez jurídica de la destino de un bien que realiza una persona. Como consecuencia todo el esfuerzo que debe desplegar está encaminado a fortalecer el sistema, ya que lo que se busca es trasladar al mercado un mensaje de absoluta confianza, en tal virtud, si el mercado cree en el sistema lo va a utilizar por la confianza que aquél genera,

---

<sup>16</sup> CAICEDO ESCOBAR, Eduardo: Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Temis, Segunda edición, Bogotá – Colombia, 2001, p. 22

<sup>17</sup> CHINO Y ORTIZ, José María, Estudios sobre el Derecho Hipotecario, Editorial Marcial Pons, ediciones jurídicas y sociales S.A., Cuarta edición, Tomo I, Madrid – España, p. 28

confianza que existe porque la impone el ordenamiento jurídico, y porque el funcionario a cargo del registro la cristaliza con su actuación.

#### **4.1.9. Incumplimiento**

Incumplimiento para Manuel Ossorio y Guillermo Cabanellas es la *“desobediencia de órdenes, reglamentos o leyes, por lo general de modo negativo, por abstención u omisión, al contrario de los casos de infracción o contratos”*<sup>18</sup>

El incumplimiento es la desobediencia de las leyes o de los contratos como acuerdo entre dos o más personas, siendo esta una causa para que las partes perjudicadas presenten acciones judiciales contra la otra del contrato, lo demandado constituye los términos del contrato lo que le da una categoría distinta a cada una. Este hecho se observa en lo general en las promesas de compraventa que de una u otra formas quienes se obligan a celebrar un contrato desisten de llevar a cabo la venta, lo cual trae como consecuencia perjuicios económicos, que deben las partes reclamar y situaciones que llegan siempre a acciones judiciales para el cumplimiento de la obligación.

---

<sup>18</sup> OSSORIO, Manuel; CABANELLAS, Guillermo: Diccionario de Derecho, Tomo I, editorial Heliasta, Buenos Aires – Argentina, 2010, p. 674

Para Galo Espinosa Merino incumplir es *“No llevar a efecto, dejar de cumplir lo pactado, obligatorio o permitido. Infringir, violar un pacto o disposición legal. Quebrantar o desobedecer una orden o mandato”*<sup>19</sup>

El incumplimiento es no hacer de lo que se obligaron las partes en un contrato, siendo anticipado cuando una de las parte de antemano indica que no cumplirán ciertas condiciones del contrato; es material cuando el incumplimiento destruye el compromiso del contrato; y, es esencial donde el término fundamental ha sido violado, siendo este un inconveniente de invalidación y puede dar lugar a la indemnización de perjuicios.

#### **4.1.10. Contrato**

Manuel Sánchez Zuraty cita a Néstor Pizarro, quien expresa que contrato *“Proviene del latín contractus, que significa contraer, estrechar, unir, contrato, pacto. Y esta voz deriva de contraho, que, entre otras acepciones, tiene la de juntar o reunir. En el Digesto se usa esta acepción cuando, refiriéndose a convención, dice: Conviene los que de diversos puntos se reúnen y van a un mismo lugar; así también los que, por diversos movimientos del ánimo, consienten en una misma cosa, esto es, se encaminan a un mismo parecer”*<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> ESPINOSA MERINO, Galo: Enciclopedia Jurídica, Volumen II, Vocabulario Jurídico, Instituto de Informática Básica, Quito – Ecuador, p. 383

<sup>20</sup> SÁNCHEZ ZURATY, Manuel: Obligaciones y Contratos, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito – Ecuador, 2013, p. 14

El contrato es un pacto que se llega a celebrar entre dos o más personas, como el cumplimiento de una obligación de hacer o no hacer, en la cual deben reunir ciertos requisitos para elevarlo a escritura pública, en la cual se pactan las condiciones del mismo, como lo es la de promesa compraventa donde indica el pago en un determinado tiempo para proceder a la compraventa y poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad, que es el momento donde se configura la venta y determina el dominio del bien.

El contrato para Galo Espinosa Merino es *“El acto por el cual una persona se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer una cosa”*<sup>21</sup>

El contrato es el pacto que se llega entre dos personas de una cuestión que debe ser cumplida de una materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas

Los actos se refieren a los contratos, para ello Guillermo Cabanellas, indica que es *“El acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés público; y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones”*<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> ESPINOSA MERINO, Galo: Enciclopedia Jurídica, Volumen I, Vocabulario Jurídico, Instituto de Informática Básica, Quito – Ecuador, p. 114

<sup>22</sup> CABANELLAS, Guillermo: Diccionario Jurídico Elemental, Editorial heliasta, 1998, Buenos Aires – Argentina, p. 92

Si en una promesa de compraventa las partes no cumplen con su obligación de las condiciones suscritas en el contrato, es un perjuicio a una de las partes, en la cual dan por terminado el contrato y pueden dar lugar a acciones judiciales en perjuicio del incumplimiento del contrato, por lo general quien se perjudica es el comprador, que puede dar una cantidad de dinero y en lo posterior la totalidad, pero puede suceder que el vendedor ya no desea cumplir su obligación, lo que perjudica gravemente al comprador, que debe seguir las acciones pertinentes para recuperar lo pagado, en compromiso que suscribieron en la promesa de compraventa.

#### **4.1.11. Inseguridad jurídica**

Sobre la seguridad jurídica Jorge Zavala Egas señala que: *“La seguridad jurídica se muestra como una realidad objetiva, esto es, se manifiesta como exigencia objetiva de regularidad estructural y funcional del sistema jurídico, a través de sus normas e instituciones. Mas, su faceta subjetiva se presenta como certeza del Derecho, es decir, como proyección en las situaciones personales de la seguridad objetiva. Por ello, se requiere la posibilidad del conocimiento del Derecho por sus destinatarios. La certeza representa la otra cara de la seguridad objetiva: su reflejo en la conducta de los sujetos del derecho. Está premisa conduce a cifrar la exploración*

*del sentido de la seguridad en el conjunto de caracteres que connotan e informan su dimensión objetiva*<sup>23</sup>

La ley no permite que en una promesa de compraventa, se pueda inscribir en el Registro Mercantil por el hecho que no se configura la venta, sino en el momento que se suscribe mediante escritura pública como compraventa o por otro motivo permitido por la ley, pero puede ocasionar perjuicios cuando una de las partes no cumpla con la promesa, lo cual causa inseguridad jurídica al no permitir como medida cautelar que se inscriba la promesa y no se venta hasta que se configure las condiciones, pues la ley debe determinar los mecanismo de protección de los derechos de propiedad de las personas, porque de por medio existen recursos en juego por el incumplimiento de una obligación.

Pérez Luño indica que *“La positividad constituye un elemento necesario de la organización jurídica de cualquier tipo de sociedad. Mientras que la seguridad es un valor que puede darse o no en las diferentes formas históricas de positividad jurídica. De hecho, han existido ordenamientos jurídicos de seguridad precaria o prácticamente inexistente; pero no ha existido ninguno carente de positividad.”*<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> ZAVALA EGAS, Jorge, ZAVAL LUQUE, Jorge, ACOSTA ZAVALA, José: Comentarios a la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, Edilexa S.A. Editores, Guayaquil – Ecuador, 2012, p. 296

<sup>24</sup> PÉREZ LUÑO, Introducción a la filosofía del derecho, Editorial, Taurus, Madrid – España, 1964, p. 32

Las normas deben ser claras, previas, precisas, concordantes y aplicables ante la autoridad pública, en sujeción a los derechos reconocidos en la Constitución e instrumentos internacionales. Esto se ve vulnerado en la promesa de compraventa que tan solo se configura mediante escritura pública y no se inscribe en el Registro de la Propiedad, lo que puede conllevar a que el vendedor, pueda deshacer la promesa y vender a otra persona el bien, perjudicando con ello al comprador, lo cual deja en indefensión por vulnerar el derecho de propiedad por la haberse coartado la adquisición del bien.



## 4.2. MARCO DOCTRINARIO

### 4.2.1. La promesa de compraventa en nuestra legislación

La promesa de compraventa es un compromiso que se realiza mediante escritura pública, pero no se permite su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando se llega a cumplir las condiciones del contrato de promesa se realiza la compraventa y se procede a su inscripción, al decir de Olivia Torres y María Bernal: *“La transmisión de la propiedad se verifica por el mero efecto del contrato, sin necesidad de la Traditio o de su inscripción. Ahora si se desea que la adquisición sea oponible frente a terceros, es necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad”*<sup>25</sup>

La compraventa de la propiedad de un bien inmueble, se proceder a realizarla mediante escritura pública, en la cual se necesita un sinnúmero de requisitos para configurar la venta como los trámites que deben realizarse en el municipio, estos son: formulario para autorización para traspaso de dominio del predio; copias de escritura con la verificación que constan en el registro de la Propiedad; copia de certificación del pago del predio del año que se realiza la transacción, copia de la cédula de compradores como vendedores; en caso de derechos y acciones adjuntar copia de cédula del causante; certificado de no adeudar al municipio de compradores y vendedores; en caso de predios rústicos, adjuntar la minuta con una copia; formulario para cambio de nombre de medidor en

---

<sup>25</sup> TORRES CABRERA, Olivia; BERNAL ORDÓÑEZ, María: Práctica Notarial y Registral, librería y editorial jurídica Carrión, Cuenca – Ecuador, 2013, p. 399

caso que el predio a venderse posee el servicio de agua potable; dos copias de la última planilla de agua potable.

La promesa de compraventa se torna en una obligación de las partes de cumplir con la obligación que llegue en lo posterior a que se configure el contrato, para Manuel Sánchez Zuraty: *“Una obligación moral establecida por una norma moral es una exigencia incondicionada dirigida al obrar humano, sin la determinación de sanción alguna para el caso de incumplimiento. Un individuo está obligado a realizar u omitir determinada acción según las prescripciones éticas positivas del grupo social que integra. Pero nadie puede compelerlo mediante el uso de la fuerza física a cumplir tal obligación ni nadie puede aplicar esa fuerza para castigar su incumplimiento”*<sup>26</sup>

Una persona que desee vender una propiedad, se ponen de acuerdo con el comprador, los cuales en ese momento adquieren un compromiso de venta de tipo moral, hasta que suscriban las escritura de venta, y también para las de promesa de compraventa cuando se dan casos que no tenga el dinero suficiente, o existan condiciones especiales para proceder a la venta. Pero se torna e un compromiso legal desde el momento que suscriben el contrato y lo elevan a escritura pública, siendo éste un compromiso de las partes, que pueden demandarse su cumplimiento cuando una de ella lo ha incumplido y simplemente no se configuró la venta. Las personas no tienen otro remedio que demandar el

---

<sup>26</sup> SÁNCHEZ ZURATY, Manuel: Obligaciones y Contratos, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito – Ecuador, 2013, p. 12

cumplimiento de la promesa de compraventa pues este instrumento no puede ser inscrito en el Registro de la Propiedad que garantice el traspaso del bien, siendo éste un inconveniente jurídico que se suscita en perjuicios económicos a los compradores cuando no se ha respetado el convenio de las partes.

#### **4.2.2. Incumplimiento del contrato de la promesa de compraventa**

La promesa de compraventa es un compromiso de las partes de suscriben a que en el futuro o bajo condiciones se configure la venta, y con ello pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, y éstas se fundamentan con el principio de inscripción, al respecto Olivia Torres y María Bernal, expresa: *“En los sistemas de transcripción, la inscripción no es un factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción de la hipoteca. Para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en el folio real en unos casos o en el folio personal en otros, y de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros”*<sup>27</sup>

La inscripción en el Registro de la Propiedad es fundamental para garantizar el derecho de propiedad que tenga una persona sobre un bien o derecho real, en el caso de promesa de compraventa éste no se inscribe en el Registro de la Propiedad, solo se configura con la elevación de escritura pública, siendo éste un instrumento para garantiza la venta

---

<sup>27</sup> TORRES CABRERA, Olivia; BERNAL ORDÓÑEZ, María: *Práctica Notarial y Registral, librería y editorial jurídica Carrión, Cuenca – Ecuador, 2013, p. 399*

pero no siempre es una garantía de la misma, porque puede suceder que se venda a otra persona, lo cual sus acciones serán de devolución de anticipos por la venta y no que se verifique la venta porque existió mala fe en traspasar el dominio a otra persona.

En la promesa de compraventa se determina una obligación del comprador, la cual de acuerdo al Mabel Goldstein es el *“deber de pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinada en el contrato pero, sino hay convenio sobre la materia, debe hacerse en el pago en el tiempo y en el lugar en que se haga la entrega de la cosa y por otro lado, si la venta ha sido a crédito o si el uso del país concede algún término para el pago, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador”*<sup>28</sup>

Por lo general la promesa de compraventa genera compromisos para configurar la venta, entre ellas son las obligaciones del comprador, que se pone condiciones como es pagar en un determinado tiene el dinero del precio del predio, con que pacten en la promesa, en ese momento suscribirán el traspaso y elevarán a escritura pública para luego ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Siempre el comprador en estos casos de promesa entrega una cantidad al inicio para comprometerse en la compra y en lo posterior el restante. Cuando esto no se cumple o no se llega a vender, se solicita la devolución del dinero, caso contrario se sigue las acciones pertinentes, junto con la promesa que garantiza el

---

<sup>28</sup> GOLDSTEIN, Mabel: Diccionario Jurídico Consultor Magno, Círculo Latino Austral, Buenos Aires – Argentina, 2008, p. 397

cumplimiento de la obligación y es respaldo para presentar las acciones pertinentes.

En la promesa de compraventa se da la obligación del vendedor, siendo éste para Mabel Goldstein el *“Deber de hacer entrega de la cosa en el lugar convenido y, si no hay lugar designado, en el lugar en que se encuentra la cosa vendida, en la época del contrato, en tanto que el vendedor está obligado también a recibir el precio en el lugar convenido y si no hay convenio sobre la materia, en el lugar y tiempo de la entrega de la cosa, si la venta no es a crédito”*<sup>29</sup>

Las obligaciones del vendedor se cumplen de acuerdo a la promesa de compraventa y a las condiciones especiales en el contrato, como por ejemplo que se subsanen los inconvenientes que puedan tener como legítimo propietario y que gocen de todas las servidumbres de ley, como también la terminación de la obra de construcción que corresponde a la casa. Siendo un compromiso del vendedor cumplir con estas condiciones para poder garantizar el traspaso del bien que se sigue el trámite correspondiente en la municipalidad y poder en lo posterior elevarlo a escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad. Siempre en la promesa los vendedores son los que desisten de la venta y das rompimiento al contrato, lo cual es una obligación devolver lo que ha recibido por anticipado a la compra, cuando así se verificare.

---

<sup>29</sup> GOLDSTEIN, Mabel: Diccionario Jurídico Consultor Magno, Círculo Latino Austral, Buenos Aires – Argentina, 2008, p. 397

### 4.2.3. Registro de datos públicos

El registro de datos públicos, es un sistema para la publicidad de los datos que reposan en el Registro de la Propiedad, en relación a los actos relativos a la transferencia y gravamen de los bienes inmuebles, en la que se comprueba la publicación de las transferencias llevadas a cabo por las personas.

Según Celestino Pardo, citado por Francisco Gómez en *“este sistema tiene prevalencia el contenido del título frente al contenido del asiento, pues el registro se ocupa únicamente de dar a conocer todos los actos o hechos con relevancia inmobiliaria, siendo el tercero quien debía estudiar y seleccionar los títulos válidos para tomar una decisión, la pasión que mueve el sistema es la de inscribir, ningún título debe quedar fuera de los libros. Su responsabilidad únicamente es la de presentar al tercero interesado todos aquellos que se disputan la finca o pretenden tener algún tipo de carga o gravamen sobre ella.”*<sup>30</sup>

Los Registro de la Propiedad es un sistema registral que se conoce todo el movimiento de la riqueza nacional, de la información inmobiliaria y de los movimiento que realizan las personas sobre sus bienes, de los cuales es un sistema para inscribir y tener información del dominio que prevalece de los bienes inmuebles, en la cual su información se asientan en libros donde certifican su veracidad.

---

<sup>30</sup> GÓMEZ GÁLLIDO, Francisco: La Calificación registral, Navarra, Editorial Aranadi S.A., segunda Edición, Tomo I, p. 65

*El registro de datos públicos, constituyen un medio para la justificación de la propiedad, es así que Juan Larrea Holguin expresa que “La justificación más genérica, de índole filosófica, delo derecho de propiedad radica en la innata tendencia del hombre hacia la propiedad. Se puede hablar así, de una propiedad o dominio de uno mismo, como atributo esencial de la personalidad. Cada uno es dueño de sí mismo y de las partes integrantes de su ser, pero este dominio no es estrictamente el mismo que se tiene sobre los bienes exteriores, ya que es intransferible y dentro de la noción dominio es parte integrante la de poder transferir. Pero no se puede negar la evidente conexión que existe entre ese soberano dominio sobre sí mismo y el dominio de las cosas exteriores indispensables para el mantenimiento de la propia personalidad”<sup>31</sup>*

Quien justifica la propiedad de un bien es el Registro de la Propiedad, en la cual determina su dominio y los derechos que goza de usufructo, servidumbre e hipotecas que constan del bien. Todos los actos que la ley considere transferibles y transmisibles pueden inscribirse, los primero se realizan por compraventa y los segundos por sucesión por causa de muerte como son las herencia, y las donaciones entre vivos.

*El registro de datos públicos, se basa en el principio de publicidad, es así que Francisco Gómez manifiesta: “La función de publicar los títulos con posible eficacia real es de titularidad pública y de competencia de las*

---

<sup>31</sup> LARREA HOLGUÍN, Juan: manual elemental de derecho civil del Ecuador, Corporación de Estudios y Publicaciones, Tomo 3, volumen 4, Quito – Ecuador, 2008, p. 55

*oficinas del Registro. Por el contrario, la tarea de determinar cuáles de esos títulos son los válidos, que llamaremos función de garantía, propiamente jurídica, ya que exige un juicio de legalidad, está privatizada*<sup>32</sup>.

La información que consta en los registros de la propiedad, dan veracidad del documento inscrito, que certifican la veracidad del dominio y propiedad de los bienes. Si una persona desea comprar un bien, primeramente tienen que certificar, a través de un documento emitido por estas instituciones que la propiedad le corresponde a determinada persona, el Registro de la Propiedad es la única institución que certifica el dominio que se tiene de los bienes a una persona determinada.

Norma Plaza, en cuanto al registro de datos públicos en nuestro país indica que *“El sistema informático de registro de datos públicos es una herramienta de organización derivada de los avances tecnológicos que permite una eficiente interconexión o las mejoras entre las diversas instituciones públicas y privadas”*<sup>33</sup>

EL Registro de la Propiedad se sujeta a una red de datos públicos, que se manejan en los organismos registrales, con avances tecnológicos, para la eficacia en la interconexión de información de datos que se tienen de la propiedad de los bienes como riqueza nacional. Y ello permite dar mejor

---

<sup>32</sup> GÓMEZ GÁLLIDO, Francisco: La Calificación registral, Navarra, Editorial Aranadi S.A., segunda Edición, Tomo I, p. 69

<sup>33</sup> NOVEDADES JURÍDICAS, Ediciones Legales, Año VI número 42, diciembre 2009, Corporación MYL, Quito – Ecuador, p. 60



información y prestar los servicios eficaces que el Estado por intermedio de las instituciones requiere de ser necesario.

La información que proporciona el registro de datos públicos, se basan en la veracidad de las mismas, es así que: Jorge Zavala Egas manifiesta que: *“La eficacia de los principios generales del Derecho se puede resumir en la afirmación que crean una generalizada prohibición, sobre todos los habitantes de una comunidad, de actuar contra los valores que contienen. Se trata de un indiscutible deber, pero de sentido negativo. Por ello, los principios generales no crean o sustentan derechos subjetivos que permitan a los sujetos concretar una prestación positiva, mediante el ejercicio de acciones jurisdiccionales que ostenten esa pretensión. Parece evidente que para poder exigir una determinada prestación es necesario que exista un título jurídico que previamente haya impuesto esa obligación definiendo el contenido y alcance de la misma... sólo las prescripciones jurídicas que contienen un supuesto de hecho y, en su caso... una determinada consecuencia jurídica pueden ser aptas para crear obligaciones.”*<sup>34</sup>

La información que se tiene del Registro de la Propiedad permite conocer la propiedad de un bien, en el cual a través de esta institución de inscriben el movimiento inmobiliario que se suscita entre las personas, y se sujetan, al respeto de la propiedad de las demás persona, como es el caso de una sociedad conyugal que no puede vender un bien inmueble

---

<sup>34</sup> ZAVALA EGAS, Jorge: Lecciones de derecho administrativo, Edilexa S.A. editores, primera edición, Guayaquil – Ecuador, 2011, p. 73

sino con autorización del cónyuge, porque los dos son sujetos de derechos del mismo bien. Lo cual la propiedad de un bien es el derecho real de una cosa corporal que puede disponer a voluntad de su dueño, siempre y cuando no vaya contra la ley y el derecho que las demás personas la tienen.

El Dr. Willians Saud Reich, Director Nacional de Registros de Datos Públicos, sobre el objetivo de la Dirección Nacional de Registros de Datos Públicos, señala que *“El cumplimiento del traspaso de los Registros de la Propiedad y Mercantil, es el requisito fundamental, para poder entregar a la ciudadanía el Sistema Nacional de Registros de la Propiedad y el Sistema Nacional de Registro Mercantil, que permitirá concentrar la información de los Registros con el propósito de facilitar trámites, evitar estafas y mejorar servicios”*<sup>35</sup>

Para el traspaso de un bien se necesita su inscripción en el Registro de la Propiedad, por la obligación que se contare entre el dueño del bien a la persona que lo transfiera, siendo éste un instrumento jurídico, que viene a significar un compromiso para su obligatoriedad. En el caso de promesa de compraventa éste no tiene legalidad sino reúne los requisitos que señala la ley, como es que conste por escrito y por escritura pública, que lo pactado no tenga ineficacia declarado por las leyes, que la promesa tenga un plazo o condición en la celebración, y que se especifique el compromiso que llegan las partes para su verificación.

---

<sup>35</sup> DATOS PÚBLICOS, Revista, Edición Nro. 001 año 2011, Ministerio de telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, p. 16

#### **4.2.4. Seguridad jurídica y garantías del derecho de propiedad**

Jaime Villalva Plaza manifiesta que *“el menor o mayor desarrollo alcanzado por la publicidad registral estuvo relacionado con la importancia que se dio a la riqueza territorial de acuerdo a la realidad imperante en un momento determinado, por lo cual éstos en su origen tuvieron como único propósito ofrecer publicidad a los documentos relativos a los bienes inmuebles, para posteriormente asumir la función de garantía de la información, especialmente en beneficio de quienes intervienen en el tráfico inmobiliario”*<sup>36</sup>

El Registro de la Propiedad le da seguridad en el dominio de los bienes de una persona, los cuales se indica la forma de cómo constan y determinan todos los beneficios que se tienen de un bien. El Registro de la Propiedad se maneja a través de un sistema registral, la cual garantiza la veracidad de la información que se tiene de la riqueza territorial, instituciones que pueden dar publicidad de los documentos relativos a los bienes inmuebles, y se garante de la información que de ellos se tienen.

Jaime Villalva manifiesta que: *“Cuando este sistema proclama que lo que publica el Registro constituye la verdad oficial no significa que el ordenamiento jurídico esté declarando válido todo documento que haya ingresado al Registro en contra de la realidad jurídica, no es que se*

---

<sup>36</sup> VILLALVA PLAZA, Jaime: Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, Editorial Jurídica del Ecuador, Guayaquil – Ecuador, 2011, p. 23

*declara válido lo inválido; lo que el registro dice simplemente es que lo que existe en el registro constituye la verdad oficial, y al publicar esa verdad oficial garantiza al adquirente, haciéndole inatacable su título frente a cualquier cuestionamiento a los títulos anteriores por una causa que no figura en el Registro.”<sup>37</sup>*

La ley no permite que en una promesa de compraventa, se pueda inscribir en el Registro Mercantil por el hecho que no se configura la venta, sino en el momento que se suscribe mediante escritura pública como compraventa o por otro motivo permitido por la ley, pero puede ocasionar perjuicios cuando una de las partes no cumpla con la promesa, lo cual causa inseguridad jurídica al no permitir como medida cautelar que se inscriba la promesa y no se venta hasta que se configure las condiciones, pues la ley debe determinar los mecanismo de protección de los derechos de propiedad de las personas, porque de por medio existen recursos en juego por el incumplimiento de una obligación.

Luis Abarca Galeas indica que *“Si como se analizó anteriormente los Derechos Constitucionales tiene un carácter objetivo porque constituyen los atributos de la personalidad social de cada ciudadano y son consustanciales a la existencia de éstas como seres sociales por formar parte de su naturaleza humana y por lo tanto, necesarios para su desarrollo biofísico, moral y espiritual en el seno de la sociedad, resulta*

---

<sup>37</sup> VILLALVA PLAZA, Jaime: Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, Editorial Jurídica del Ecuador, Guayaquil – Ecuador, 2011, P. 30

*evidente que la conculcación de cualquier Derecho Constitucional también tiene carácter objetivo.”<sup>38</sup>*

Las normas deben ser claras, previas, precisas, concordantes y aplicables ante la autoridad pública, en sujeción a los derechos reconocidos en la Constitución e instrumentos internacionales. Esto se ve vulnerado en la promesa de compraventa que tan solo se configura mediante escritura pública y no se inscribe en el Registro de la Propiedad, lo que puede conllevar a que el vendedor, pueda deshacer la promesa y vender a otra persona el bien, perjudicando con ello al comprador, lo cual deja en indefensión por vulnerar el derecho de propiedad por la haberse coartado la adquisición del bien.

Jorge Zavala Egas al respecto expresa que *“No es suficiente que exista un procedimiento como garantía para los ciudadanos, sino que es preciso que el mismo sea el debido para lo cual debe cumplir aquél con los requisitos constitucionales, legales y todos aquellos implícitos en los principios propios del procedimiento y uno de ellos es la motivación de los actos administrativos que, como veremos más adelante, se encuentra estrechamente vinculada con el derecho de defensa, garantía también del debido procedimiento.”<sup>39</sup>*

---

<sup>38</sup> ABARCA GALEAS, Luis Humberto: El Estado constitucional de derecho y justicia social, editorial jurídica del Ecuador, primera edición, Quito – Ecuador, 2013, p. 36

<sup>39</sup> ZAVALA EGAS, Jorge: Derecho Constitucional, Neoconstitucionalismo y Argumentación Jurídica, Edilexa S.A., editores, Guayaquil – Ecuador, 2010, p. 344

Existen diferentes medios para el cumplimiento del contrato, en caso que una de las partes no llegare a cumplirlo, como es solicitar un requerimiento judicial, en la que le concede al juez, que se cite al demandado que, un tiempo prudencial para cumplir con el contrato, luego de él si persiste el no pago, se puede demandar por la vía ordinario su cumplimiento y hacer vigente las cláusulas penales si existiere, a favor de reclamante y en contra de la persona que no ha cumplido con la obligación.

En caso que el vendedor ha vendido la casa a una tercera persona, el perjudicado en la promesa puede demandar acción penal por estafa, al existir mala fe en el incumplimiento del contrato, trayendo consigo perjuicios económicos en nuestra legislación porque no existe la garantía necesaria de abalice la venta del bien. Lo que ha conllevado las promesas de venta en perjuicios sociales a un gran número de personas en nuestra sociedad, porque son casos recurrentes que se suscitan en la vida real.

### 4.3. MARCO JURÍDICO

#### 4.3.1. Constitución de la República del Ecuador

El Art. 11 numeral 8 y 9 de la Constitución de la República del Ecuador garantiza: *“Todas las personas son iguales y gozaran de los mismos derechos, deberes y oportunidades.*

*8. El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio.*

*Será inconstitucional cualquier acción u omisión de carácter regresivo que disminuya, menoscabe o anule injustificadamente el ejercicio de los derechos.*

*9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución.*

*El Estado, sus delegatarios, concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de una potestad pública, estarán obligados a reparar las violaciones a los derechos de los particulares por la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, o por las acciones u omisiones de sus funcionarias y funcionarios, y empleadas y empleados públicos en el desempeño de sus cargos.”<sup>40</sup>*

---

<sup>40</sup> CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 11 núm. 8, 9

La Constitución garantiza a las personas la igualdad ante la ley, para lo cual debe regularse adecuadamente en todas las materias para hacer viable la protección de los derechos señalados en la Ley. En el caso de las promesas de compraventa, muchas de las veces se cumplen de acuerdo a la ley, suscitando inconvenientes por su incumplimiento, por cuanto se pueden vender, porque la promesa no se inscribe en el Registro de la Propiedad como una medida cautelar para que se perfeccione la promesa, perjuicios que afectan derecho de propiedad e intereses económicos de las partes perjudicadas.

El Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”*<sup>41</sup>

El Estado garantiza a las personas el derecho a la propiedad, esto es que puedan gozar de un bien sin ningún tipo de restricciones. La propiedad puede tener diferentes formas de adquirirlo, ya sea por compraventa, por donación, por sucesión por causa de muerte, por prescripción, con la condición que su adquisición no sea prohibido por la ley, como son a través de medio ilícitos, como por ejemplo adquirirlo utilizando dineros de narcotráfico, porque son conductas sancionadas como una infracción penal. Además la propiedad debe cumplir su función, en respeto al derecho de terceras personas, y al derecho ambiental.

---

<sup>41</sup> CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 66 núm. 26



El Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador expresa. *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*<sup>42</sup>

La ley no permite que en una promesa de compraventa, se pueda inscribir en el Registro Mercantil por el hecho que no se configura la venta, sino en el momento que se suscribe mediante escritura pública como compraventa o por otro motivo permitido por la ley, pero puede ocasionar perjuicios cuando una de las partes no cumpla con la promesa, lo cual causa inseguridad jurídica al no permitir como medida cautelar que se inscriba la promesa y no se venta hasta que se configure las condiciones, pues la ley debe determinar los mecanismo de protección de los derechos de propiedad de las personas, porque de por medio existen recursos en juego por el incumplimiento de una obligación.

El Art. 199 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa que *“Los servicios notariales son públicos. En cada cantón o distrito metropolitano habrá el número de notarías y notarios que determine el Consejo de la Judicatura. Las remuneraciones de las notarías y notarios, el régimen de personal auxiliar de estos servicios, y las tasas que deban satisfacer los usuarios, serán fijadas por el Consejo de la Judicatura. Los*

---

<sup>42</sup> CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 82

*valores recuperados por concepto de tasas ingresarán al Presupuesto General del Estado conforme lo que determine la ley.”<sup>43</sup>*

EL servicio notarial es una asistencia para la legalización de los actos y contratos que se firman entre las personas, siendo un servicio público, que lo prestan los notarios, designados en cada cantón y en función a la capacidad habitacional se instalan el número de notarías, los cuáles son designados por el Consejo de la Judicatura, quien es el ente de control de las actividades y funciones de los Notarios. La función de los notarios es la legalización de los actos que se firman entre las personas, las cuales cobran por cada servicio que prestan, y la tabla está regulada por el Consejo de la Judicatura, y los sueldos se pagan de acuerdo a la recaudación que reciben y el resto pasa a las arcas del Estado, como ingreso al Presupuesto General del Estado, siendo un valor importante para cubrir las necesidades en el gasto público y social.

El Art. 200 de Constitución de la República Ecuador *“Las notarías y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. Las notarías y notarios permanecerán en sus funciones seis años y podrán ser reelegidos por*

---

<sup>43</sup> CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 199

*una sola vez. La ley establecerá los estándares de rendimiento y las causales para su destitución.”*

Los notarios son quienes dan fe de las actuaciones de las personas que se contraen, y son nombrados por el Consejo de la Judicatura, a través de un concurso de méritos y oposición, que pueden ser cometidos a impugnación y control social. Sus funciones están sujetas al control de la sociedad, el cual a través del Consejo del Judicatura vigila su funcionamiento adecuado a sus funciones y atribuciones, convirtiéndose en ente regulador de las funciones de las notarías en el Ecuador.

El Art. 264 numeral 5 y 9 de la Constitución de la República del Ecuador, exterioriza que *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

*5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.*

*9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”<sup>44</sup>*

Entre las funciones que tienen los municipios como gobiernos autónomos descentralizados es la de ordenar, modificar o suprimir mediante ordenanzas, lo que corresponde a tasas y contribuciones especiales de mejoras, siendo el municipio un ente legislativo de regulación de función de la jurisdicción municipal, abarcando con ello la recaudación de tributos en su beneficio, constituyendo un servicio de mejoras provecho al

---

<sup>44</sup> CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 264 núm. 5 y 9

desarrollo urbanístico del cantón y el servicio que debe prestar a la colectividad en función a las atribuciones que le asignan la Constitución y la Ley.

Entre otras de las atribuciones de los municipios es la de administrar los registros inmobiliarios que existen en el área urbana y rural, función que la deben cumplir mediante ordenanzas en función de cómo deben administrarla, con el fin que regular la actividad urbanística, esto depende de cada municipio el valor de catastros que deben pagar los ciudadanos, para que el municipio cumpla la función de cuidar con el área inmobiliaria.

El Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, señala “*el sistema público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades*”<sup>45</sup>

En cada cantón se designar un organismo de Registro de la Propiedad, para dotar de forma pública y solemne a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre finca y casas, las cuales son administradas por el Estado y las municipalidades, quienes determinan el funcionamiento de las funciones dadas al Registrador de la Propiedad.

El Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe “*El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas*

---

<sup>45</sup> CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 265

*pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”<sup>46</sup>*

El Estado reconoce el derecho de propiedad de los bienes en cualquiera de sus formas, siempre y cuando se respete la propiedad de los terceros, por ello en la legislación se regula la vigencia y protección de los derechos. Se respeta el derecho a la propiedad y las personas son libre de lo que se hace de sus bienes, con sujeción a la protección ambiental y social.

#### **4.3.2. Código Civil**

El Art. 1732 del Código Civil sobre el contrato de compraventa expresa: *“Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.”<sup>47</sup>*

El contrato de compraventa es una institución reguladas por el Código Civil, el cual determina la legalidad y función de regulación, siendo éste un compromiso que se firma entre la persona que tienen el dominio de una cosa, quien da en venta a otra persona denominada compradora, y éste

---

<sup>46</sup> CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 321

<sup>47</sup> CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 1732

paga una cantidad de dinero pactada entre las partes, existiendo una obligación del vendedor de traspasar el dominio y posesión del bien, y si éste es un bien inmueble, su veracidad de traspaso se debe inscribir en el Registro de la Propiedad.

El Art. 1740 del Código Civil expresa: *“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

*La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito.*

*Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio, y los que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a la excepción del inciso segundo.”<sup>48</sup>*

La venta de las cosas se verifican desde el momento que el comprador entrega el dinero al vendedor, y a cambio éste último entrega el bien de dicha adquisición, sin que sea necesario un documentos que verifique su venta, salvo el caso de bienes muebles, como servidumbres y sucesiones por causa de muerte, necesariamente debe hacerse por escritura pública,

---

<sup>48</sup> CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 1740

la subasta o adjudicación del bien, para luego inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

Existen bienes que deben inscribirse en el Registro Mercantil, como los derechos y acciones de sociedades y compañías, o vehículos que deben verificarse el traspaso en la Municipalidad y el Servicio de Rentas Internas, que deben verificarse para determinar su propiedad o dominio.

El Art. 1570 del Código Civil de la promesa de compraventa manifiesta: *“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.”*<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 1570

Por lo general la promesa de compraventa genera compromisos para configurar la venta, entre ellas son las obligaciones del comprador, que se pone condiciones como es pagar en un determinado tiempo el dinero del precio del predio, con que pacten en la promesa, en ese momento suscribirán el traspaso y elevarán a escritura pública para luego ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Siempre el comprador en estos casos de promesa entrega una cantidad al inicio para comprometerse en la compra y en lo posterior el restante. Cuando esto no se cumple o no se llega a vender, se solicita la devolución del dinero, caso contrario se siguen las acciones pertinentes, junto con la promesa que garantiza el cumplimiento de la obligación y es respaldo para presentar las acciones pertinentes.

Las obligaciones del vendedor se cumplen de acuerdo a la promesa de compraventa y a las condiciones especiales en el contrato, como por ejemplo que se subsanen los inconvenientes que puedan tener como legítimo propietario y que gocen de todas las servidumbres de ley, como también la terminación de la obra de construcción que corresponde a la casa. Siendo un compromiso del vendedor cumplir con estas condiciones para poder garantizar el traspaso del bien que se sigue el trámite correspondiente en la municipalidad y poder en lo posterior elevarlo a escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad. Siempre en la promesa los vendedores son los que desisten de la venta y en caso de rompimiento al contrato, lo cual es una obligación devolver lo que ha recibido por anticipado a la compra, cuando así se verificare.



### 4.3.3. Ley Notarial

El Art. 6 de la Ley Notarial expresa: *“Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes.*

*Para juzgarlos penalmente por sus actos oficiales gozarán de fuero de Corte.”*<sup>50</sup>

Los notarios son las personas que dan fe pública y seguridad de las actuaciones de las personas, siendo la necesidad de este de proteger y amparar con credibilidad y certeza sus actos, contribuyendo a la estabilidad de las actividades surgidas de las relaciones económicas del mercado, en fin siendo la actividad notarial, surge del efecto de la necesidad de los comerciantes y particulares.

El Art. 18 numeral 18 de la Ley Notarial indica: *“Son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes:*

*18.- Practicar mediante diligencia notarial, requerimientos para el cumplimiento de la promesa de contrato como para la entrega de cosa debida y de la ejecución de obligaciones.”*<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> LEY NOTARIAL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 6

<sup>51</sup> LEY NOTARIAL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 18 núm. 18

La promesa de compraventa, es una obligación que se contraen las partes a llegar a efectivizarse un acto o contrato, por lo general se suscitan en los bienes raíces y en los bienes con un valor significativo, en estos casos las dos partes tanto el promitente comprador, como el promitente vendedor contraen obligaciones recíprocas, que debe cumplirse para proceder a configurar la venta.

#### **4.3.4. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define a la autonomía como el derecho y la capacidad efectiva para regirse mediante normas y órganos propios, bajo su exclusiva responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de los habitantes de sus territorios.

El Art. 142 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *“Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad. La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.*

*El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y*

*tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.”<sup>52</sup>*

En cada cantón se designar un organismo de Registro de la Propiedad, para dotar de forma pública y solemne a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre finca y casas, las cuales son administradas por el Estado y las municipalidades, quienes determinan el funcionamiento de las funciones dadas al Registrador de la Propiedad.

---

<sup>52</sup> CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Corporación de Estudios y Publicaciones, Legislación codificada, Quito – Ecuador, 2015, Art. 142

## **5. MATERIALES Y MÉTODOS**

### **5.1. Métodos**

El desarrollo de la presente tesis, estuvo encaminado a realizar una investigación descriptiva y bibliográfica. La investigación descriptiva es aquella que nos permite descubrir detalladamente y explicar un problema, objetivos y fenómenos naturales y sociales mediante un estudio con el propósito de determinar las características de un problema social.

La investigación bibliográfica consiste en la búsqueda de información en bibliotecas, internet, revistas, periódicos, libros de derecho; en las cuales estarán ya incluidas las técnicas de utilización de fichas bibliográficas y nemotécnicas.

La información empírica, se obtuvo de la observación directa de la codificación de la Constitución de la República del Ecuador, del Código Civil, respecto de la promesa de compraventa que causa inseguridad jurídica por el incumplimiento del contrato.

Durante esta investigación se utilizó los siguientes métodos: El Método Inductivo, Deductivo, Analítico y Científico. El método deductivo, parte de aspectos particulares para llegar a las generalidades es decir de lo concreto a lo complejo, de lo conocido a lo desconocido. El método

inductivo en cambio, parte de aspectos generales utilizando el razonamiento para llegar a conclusiones particulares.

El método analítico tiene relación al problema que se investigó por cuanto nos permite estudiar el problema en sus diferentes ámbitos. El análisis y síntesis complementarios de los métodos sirvieron en conjunto para su verificación y perfeccionamiento. El método científico, nos permite el conocimiento de fenómenos que se dan en la naturaleza y en la sociedad, a través de la reflexión comprensiva y realidad objetiva, de la sociedad por ello en la presente investigación me apoyare en este método.

## **5.2. Procedimientos y Técnicas.**

En lo que respecta a la fase de la investigación, el campo de acción a determinarse, estuvo establecido en que el Código Civil, debe señalarse que la promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato.

La investigación de campo se concretó a consultas de opinión a personas conocedoras de la problemática, previo muestreo poblacional de treinta personas para la encuesta; técnica que se planteó cuestionarios derivados de la hipótesis, cuya operativización partió de la determinación de variables e indicadores; llegando a prescribir la verificación de los objetivos, contrastación de la hipótesis, de este contenido, me llevará a fundamentar la Propuesta de Reforma al Código Civil que se regule la

promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato..

En relación a los aspectos metodológicos de presentación del informe final, me regí por lo que señala al respecto la metodología general de la investigación científica, y por los instrumentos respectivos y reglamentos a la Graduación de la Universidad Nacional de Loja, para tal efecto, y especialmente de la Modalidad de Estudios a Distancia, y cumplirlos en forma eficaz, en el cumplimiento de la investigación.

## 6. RESULTADOS

### 6.1. Análisis e interpretación de la encuesta

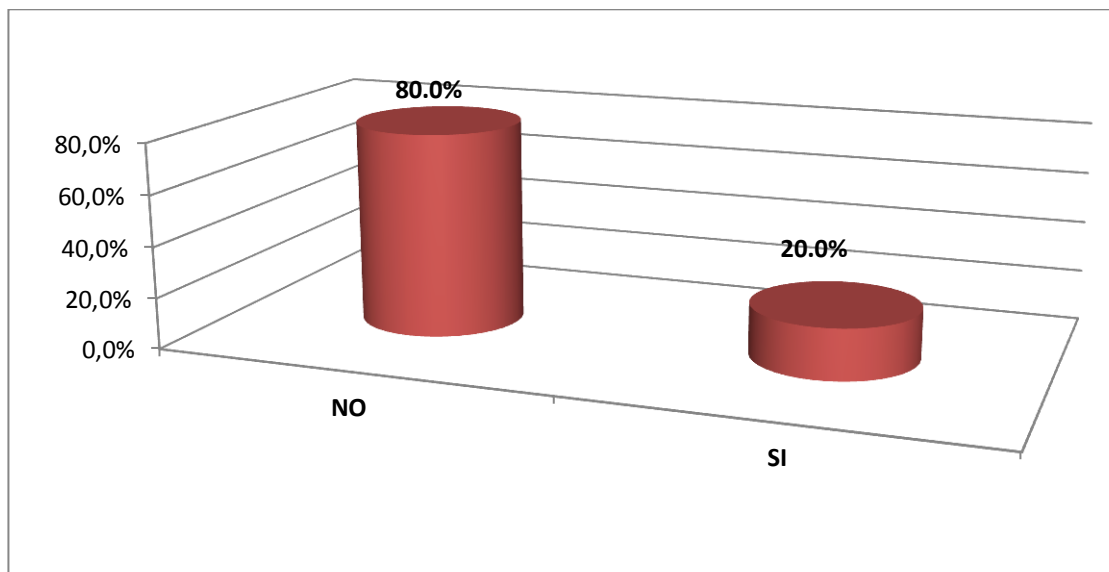
Primera pregunta: ¿Cree usted que la promesa de compraventa es una obligación que llega a cumplirse por los contratantes?

**Cuadro 1**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
<b>NO</b>	24	80 %
<b>SI</b>	6	20 %
<b>Total</b>	30	100 %

Autor: Carlos Bernardo Moreno Calderón  
Fuente: Abogados en libre ejercicio

**Gráfico 1**



## **Interpretación**

En cuanto a la primera pregunta de un universo de treinta encuestas, veinticuatro que equivale el 80% señalaron no estar de acuerdo que la promesa de compraventa es una obligación que llega a cumplirse por los contratantes. En cambio seis personas que representa el 20% expresaron estar de acuerdo que la promesa de compraventa es una obligación que llega a cumplirse por los contratantes.

## **Análisis**

La promesa de compraventa constituye un acuerdo que llegarse a cumplir una obligación, como la efectivación del traspaso de un bien, que concluyen, en caso de bienes inmuebles, en la inscripción en el Registro de la Propiedad, pero por cuestiones o intereses particulares no llega a cumplirse la promesa de compraventa, porque es un mecanismo que no son inscritos en el Registro de la Propiedad.



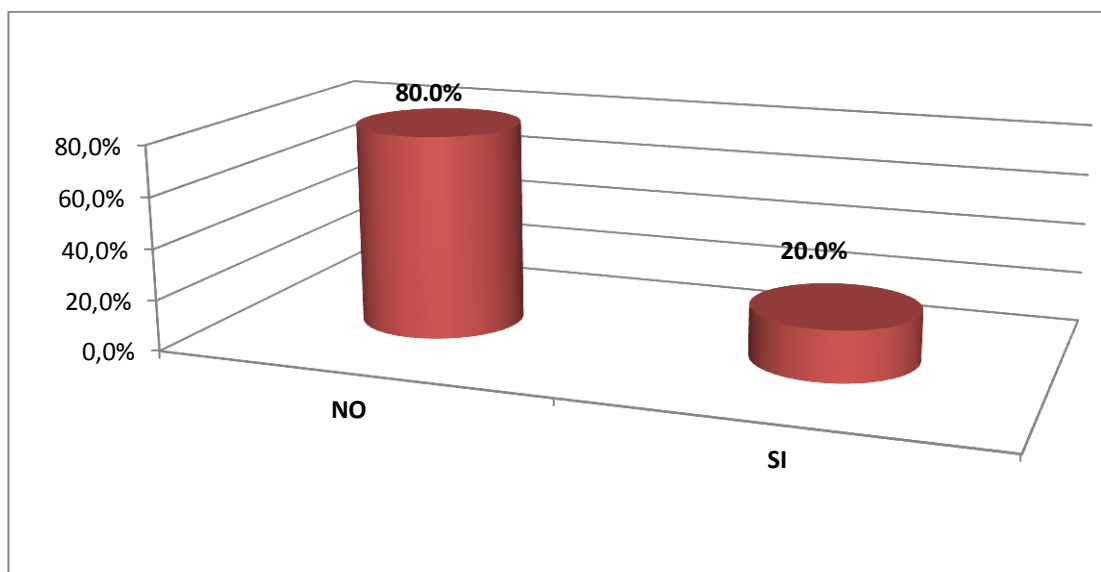
Segunda pregunta: ¿Conoce usted si el Código Civil permite la inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad?

**Cuadro 2**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
<b>NO</b>	24	80 %
<b>SI</b>	6	20 %
<b>Total</b>	30	100 %

Autor: Carlos Bernardo Moreno Calderón  
Fuente: Abogados en libre ejercicio

**Gráfico 2**



## **Interpretación**

En cuanto a la segunda pregunta de un universo de treinta encuestas, veinticuatro que equivale el 80% señalaron que el Código Civil no permite la inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad. En cambio seis personas que representa el 20% expresaron que el Código Civil si permite la inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad.

## **Análisis**

Los registros de la propiedad determinan mediante asientos, la fuerza formal de dominio de un bien, siendo la inscripción un medio para poder vender, transmitir o modificar los derechos reales sobre los bienes. En fin es con la inscripción que asegura una persona el derecho que tienen de este bien adquirido. En la promesa de compraventa de acuerdo a la legislación civil no permite la inscripción en el Registro de la Propiedad.

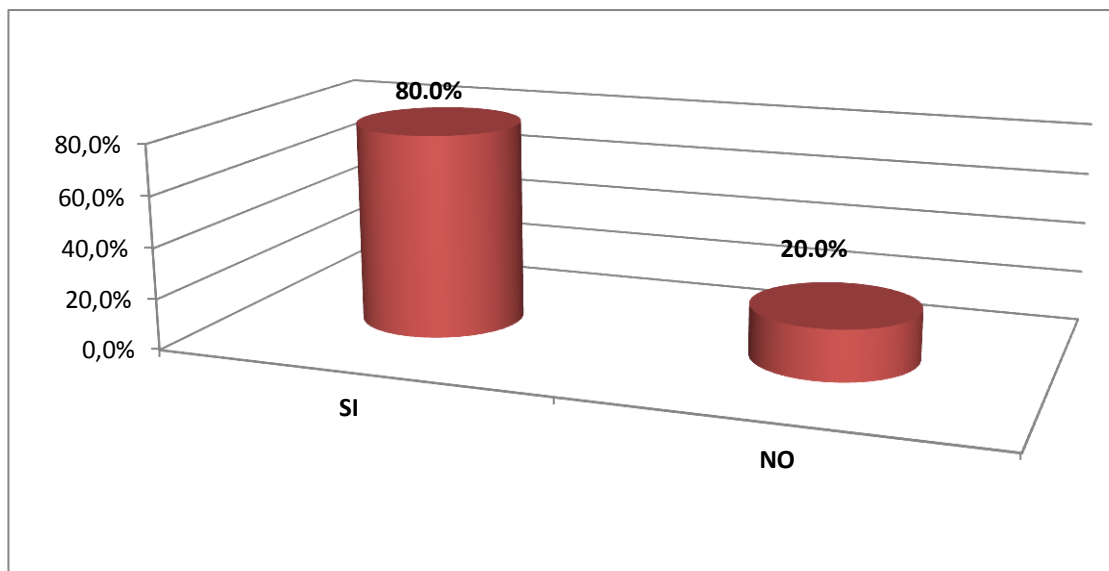
Tercera pregunta: ¿Cree usted que la falta de inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, es una causal de incumplimiento del contrato?

**Cuadro 3**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	24	80 %
NO	6	20 %
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>

Autor: Carlos Bernardo Moreno Calderón  
Fuente: Abogados en libre ejercicio

**Gráfico 3**



## **Interpretación**

En cuanto a la tercera pregunta de un universo de treinta encuestas, veinticuatro que equivale el 80% señalaron que la falta de inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, es una causal de incumplimiento del contrato. En cambio seis personas que representa el 20% expresaron que la falta de inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, no es una causal de incumplimiento del contrato

## **Análisis**

La falta de inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, es una causal de incumplimiento del contrato. El incumplimiento es no hacer de lo que se obligaron las partes en un contrato, siendo anticipado cuando una de las parte de antemano indica que no cumplirán ciertas condiciones del contrato; es material cuando el incumplimiento destruye el compromiso del contrato; y, es esencial donde el término fundamental ha sido violado, siendo este un inconveniente de invalidación y puede dar lugar a la indemnización de perjuicios.

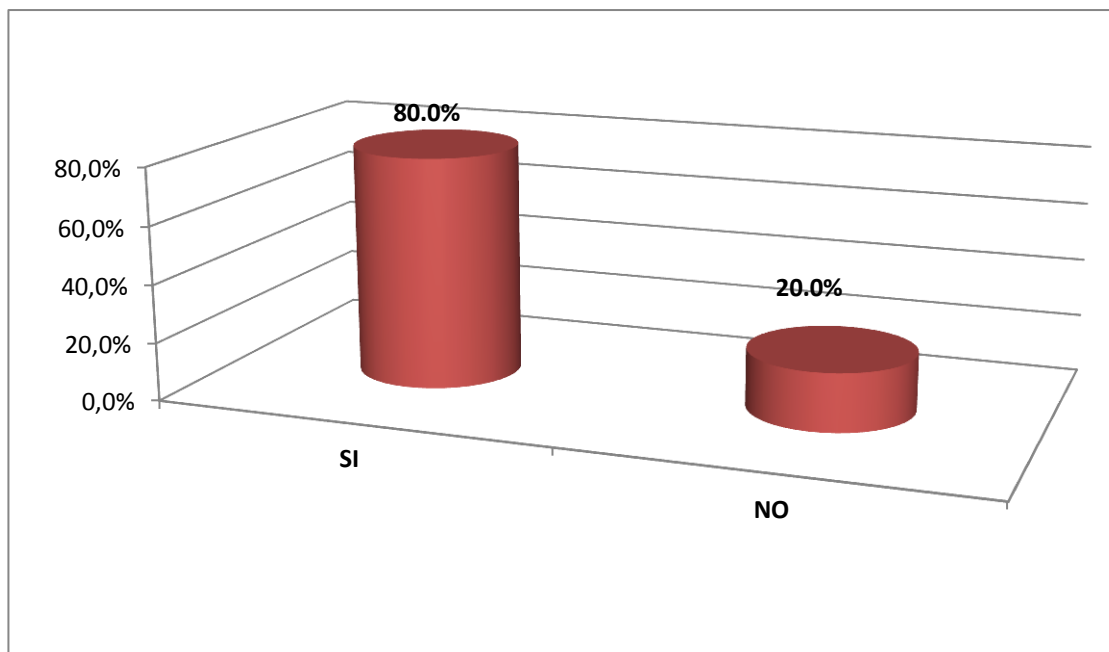
Cuarta pregunta: ¿Cree usted que se dan un sinnúmero de estafas por el incumplimiento de las promesas de compraventas, entre las partes contratantes?

**Cuadro 4**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	24	80 %
NO	6	20 %
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>

Autor: Carlos Bernardo Moreno Calderón  
Fuente: Abogados en libre ejercicio

**Gráfico 4**



## **Interpretación**

En la presente pregunta veinticuatro personas que corresponde el 80% señalaron que se dan un sinnúmero de estafas por el incumplimiento de las promesas de compraventas, entre las partes contratantes. En cambio seis personas que engloba el 20% expresaron que no se dan un sinnúmero de estafas por el incumplimiento de las promesas de compraventas, entre las partes contratantes

## **Análisis**

Se dan un sinnúmero de estafas por el incumplimiento de las promesas de compraventas, entre las partes contratantes. En caso que el vendedor ha vendido la casa a una tercera persona, el perjudicado en la promesa puede demandar acción penal por estafa, al existir mala fe en el incumplimiento del contrato, trayendo consigo perjuicios económicos en nuestra legislación porque no existe la garantía necesaria de abalice la venta del bien. Lo que ha conllevado las promesas de venta en perjuicios sociales a un gran número de personas en nuestra sociedad, porque son casos recurrentes que se suscitan en la vida real

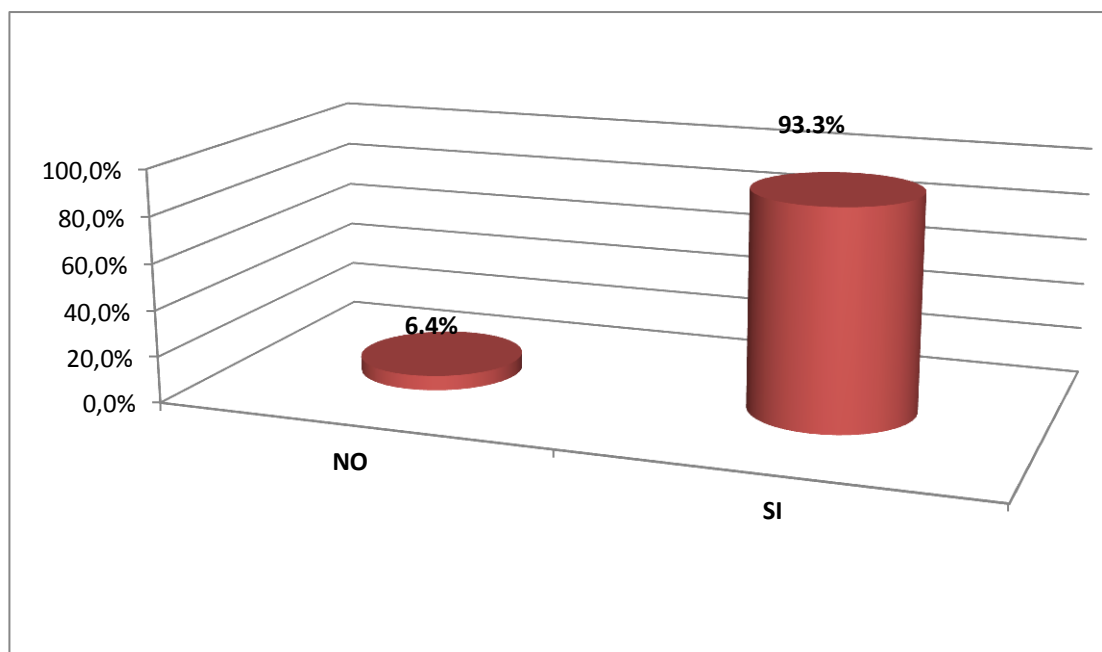
Quinta pregunta: ¿Considera usted las estafas que se suscitan por el incumplimiento de la promesa de compraventa afecta el derecho de propiedad que garantiza la Constitución y la Ley?

**Cuadro 5**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	28	93.3 %
NO	2	6.4 %
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>

Autor: Carlos Bernardo Moreno Calderón  
Fuente: Abogados en libre ejercicio

**Gráfico 5**



## **Interpretación**

En la quinta pregunta veintiocho personas que corresponde el 93.3% señalaron que las estafas que se suscitan por el incumplimiento de la promesa de compraventa afecta el derecho de propiedad que garantiza la Constitución y la Ley. En cambio dos personas que engloba el 6.4% expresaron no estar de acuerdo que las estafas que se suscitan por el incumplimiento de la promesa de compraventa afecta el derecho de propiedad que garantiza la Constitución y la Ley

## **Análisis**

Las estafas que se suscitan por el incumplimiento de la promesa de compraventa afecta el derecho de propiedad que garantiza la Constitución y la Ley



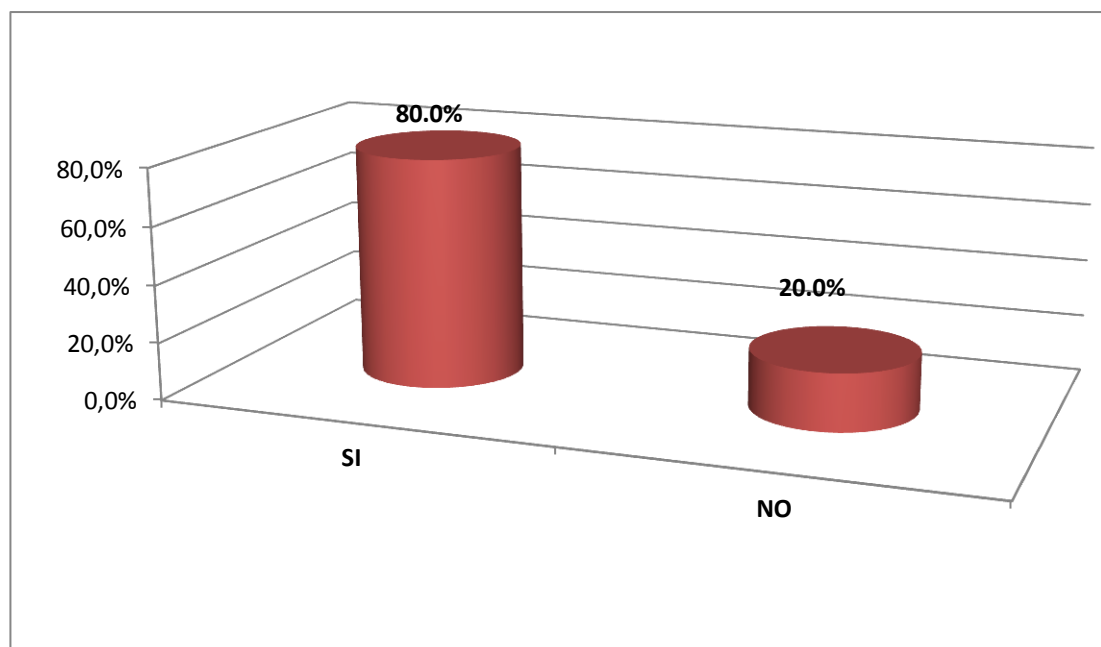
Sexta pregunta: ¿Estima usted que la falta de protección en la inscripción de la promesa de compraventa del Registro de la Propiedad, causa inseguridad jurídica en nuestra legislación?

**Cuadro 6**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	24	80 %
NO	6	20 %
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>

Autor: Carlos Bernardo Moreno Calderón  
Fuente: Abogados en libre ejercicio

**Gráfico 6**



## **Interpretación**

En esta pregunta veinticuatro personas que encierran el 80% señalaron que la falta de protección en la inscripción de la promesa de compraventa del Registro de la Propiedad, causa inseguridad jurídica en nuestra legislación. En cambio seis encuestados que concierne el 20% indicaron que la falta de protección en la inscripción de la promesa de compraventa del Registro de la Propiedad, no causa inseguridad jurídica en nuestra legislación.

## **Análisis**

La falta de protección en la inscripción de la promesa de compraventa del Registro de la Propiedad, causa inseguridad jurídica en nuestra legislación.

Séptima pregunta: ¿Cree usted necesario proponer una reforma al Art. 1570 del Código Civil, en relación que la promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato?

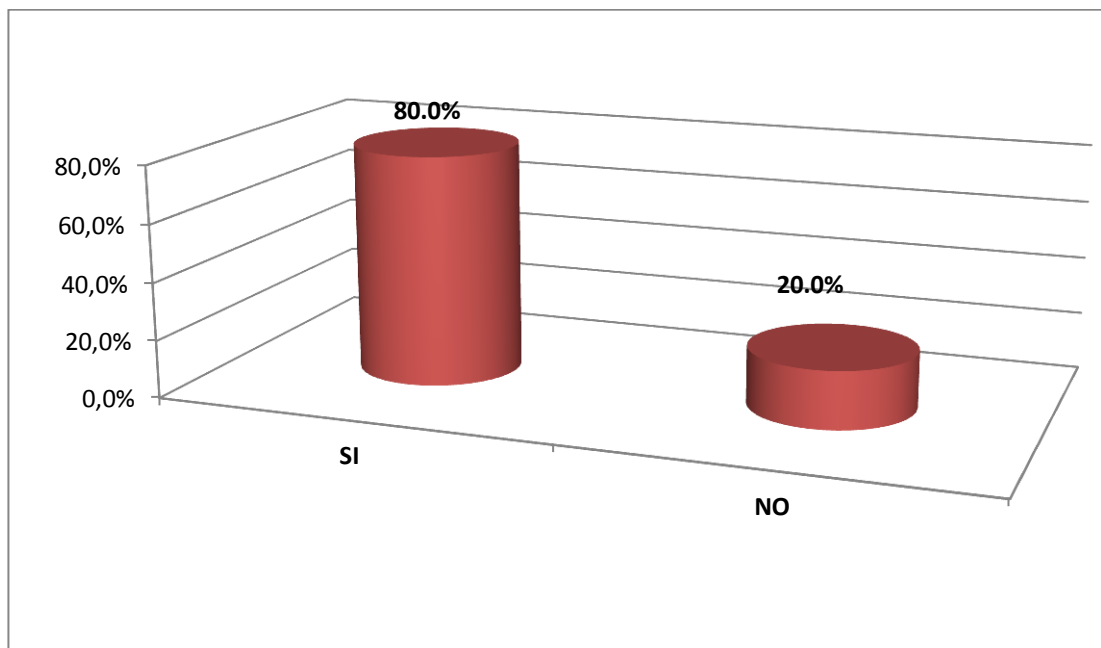
**Cuadro 7**

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	24	80 %
NO	6	20 %
<b>Total</b>	30	100 %

Autor: Carlos Bernardo Moreno Calderón

Fuente: Abogados en libre ejercicio

**Gráfico 7**



## **Interpretación**

En esta pregunta veinticuatro personas que encierran el 80% señalaron que es necesario proponer una reforma al Art. 1570 del Código Civil, en relación que la promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato. En cambio seis encuestados que concierne el 20% indicaron que no es necesario proponer una reforma al Art. 1570 del Código Civil, en relación que la promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato.

## **Análisis**

Es necesario proponer una reforma al Art. 1570 del Código Civil, en relación que la promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato.

## **7. DISCUSIÓN**

### **7.1. Verificación de objetivos**

En la presente investigación se ha planteado un objetivo general y tres específicos, de los cuales se considera la siguiente verificación:

#### **OBJETIVO GENERAL.**

- Realizar un estudio jurídico, crítico y doctrinario de la insuficiencia jurídica de la promesa de compraventa en la legislación civil ecuatoriana.

El objetivo general se ha cumplido en su totalidad, por cuanto en la revisión de la literatura se analiza los derechos constitucionales de la propiedad, la función de sistema notarial, en el Código Civil se analiza lo concerniente a la promesa de compraventa, y su sujeción en la aplicación entre los contratantes, y en lo principal que la promesa no permite su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual trae perjuicio económicos cuando las partes no llegan a cumplirlo, causando inseguridad jurídica en su aplicación.

#### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

- Analizar el cumplimiento de la seguridad jurídica que conlleva la promesa de compraventa en nuestra legislación

El primer objetivo específico se verifica positivamente, por cuanto en la revisión de literatura se analiza desde la perspectiva constitucional y legal que la promesa de compraventa afecta los derechos de los perjudicados cuando se ve vulnerado por falta de garantía en el cumplimiento del contrato, criterios que constan de violación al derecho constitucional en relación a lo señalado en el Código Civil

- Demostrar la insuficiencia jurídica de la promesa de compraventa en el Código Civil en garantía a los derechos de propiedad

Este objetivo se verifica en su totalidad, por cuanto en la investigación de campo se pudo determinar en la tercera pregunta el 80% de los encuestados consideraron que la falta de inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, es una causal de incumplimiento del contrato; en la cuarta pregunta el 80% de las personas manifestaron que se dan un sinnúmero de estafas por el incumplimiento de las promesas de compraventas, entre las partes contratantes; en la quinta pregunta el 93.3% expresaron que las estafas que se suscitan por el incumplimiento de la promesa de compraventa afecta el derecho de propiedad que garantiza la Constitución y la Ley; en la sexta pregunta el 80% de los profesionales expresaron que la falta de protección en la inscripción de la promesa de compraventa del Registro de la Propiedad, causa inseguridad jurídica en nuestra legislación.

- Presentar una propuesta de reforma al Art. 1570 del Código Civil, en relación a regular la inscripción de la figura jurídica de promesa de compraventa.

El último objetivo específico se verifica totalmente, por cuanto en la investigación de campo con la aplicación de la encuesta en la séptima pregunta, el 80% de los encuestados expresaron que es necesario proponer una reforma al Art. 1570 del Código Civil, en relación que la promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato

## **7.2. Contrastación de Hipótesis**

La hipótesis planteada en esta investigación fue la siguiente: “El en Código Civil no existe la obligatoriedad de inscribir en el Registro de la Propiedad la promesa de compraventa, siendo una causal de incumplimiento del contrato, y por ende causa inseguridad jurídica en garantía a los derechos de propiedad.”

Esta hipótesis se contrasta favorablemente, esto se corrobora con la aplicación de la encuesta en la tercera pregunta el 80% de los encuestados consideraron que la falta de inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, es una causal de incumplimiento del contrato; en la cuarta pregunta el 80% de las personas manifestaron que se dan un sinnúmero de estafas por el incumplimiento

de las promesas de compraventas, entre las partes contratantes; en la quinta pregunta el 93.3% expresaron que las estafas que se suscitan por el incumplimiento de la promesa de compraventa afecta el derecho de propiedad que garantiza la Constitución y la Ley; en la sexta pregunta el 80% de los profesionales expresaron que la falta de protección en la inscripción de la promesa de compraventa del Registro de la Propiedad, causa inseguridad jurídica en nuestra legislación

### **7.3. Fundamentación Jurídica de la Propuesta de Reforma**

Los fundamentos jurídicos de la propuesta de reforma son los siguientes:

El Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”*

El Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador expresa. *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*

El Art. 199 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa que *“Los servicios notariales son públicos. En cada cantón o distrito metropolitano habrá el número de notarías y notarios que determine el*



*Consejo de la Judicatura. Las remuneraciones de las notarías y notarios, el régimen de personal auxiliar de estos servicios, y las tasas que deban satisfacer los usuarios, serán fijadas por el Consejo de la Judicatura. Los valores recuperados por concepto de tasas ingresarán al Presupuesto General del Estado conforme lo que determine la ley.”*

*El Art. 200 de Constitución de la República Ecuador “Las notarías y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. Las notarías y notarios permanecerán en sus funciones seis años y podrán ser reelegidos por una sola vez. La ley establecerá los estándares de rendimiento y las causales para su destitución.”*

*El Art. 264 numeral 5 y 9 de la Constitución de la República del Ecuador, exterioriza que “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

*5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.*

*9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”*

El Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, señala “*el sistema público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades*”

El Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe “*El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.*”

El Art. 1732 del Código Civil sobre el contrato de compraventa expresa: “*Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.*”

El Art. 1740 del Código Civil expresa: “*La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

*La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito.*

*Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio, y los que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a la excepción del inciso segundo.”*

El Art. 1570 del Código Civil de la promesa de compraventa manifiesta:

*“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.”*

## **8. CONCLUSIONES**

Una vez obtenidos los resultados de la investigación de campo, he creído necesario determinar las siguientes conclusiones:

PRIMERA: La promesa de compraventa, que se suscriben entre las partes no es una obligación que llega a cumplirse por los contratantes.

SEGUNDA: El Código Civil no permite la inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad.

TERCERA: La falta de inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad, es una causal de incumplimiento del contrato por parte de los intervinientes.

CUARTA: Dentro de la actividad judicial se dan un sinnúmero de estafas por el incumplimiento de las promesas de compraventas, entre las partes contratantes.

QUINTA: Las estafas que se suscitan por el incumplimiento de la promesa de compraventa afecta el derecho de propiedad que garantiza la Constitución y la Ley.

SEXTA: La falta de protección en la inscripción de la promesa de compraventa del Registro de la Propiedad, causa inseguridad jurídica en nuestra legislación.

SÉPTIMA: Es necesario proponer una reforma al Art. 1570 del Código Civil, en relación que la promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato.

## **9. RECOMENDACIONES**

De las conclusiones obtenidas se ha determinado las siguientes recomendaciones:

PRIMERA: Se recomienda a las personas, que suscriben promesas de compraventa, que se firmen cláusulas penales, como una obligación para que las partes cumplan el compromiso del contrato.

SEGUNDA: A la Comisión Especializada de la Asamblea Nacional analice que el Código Civil permite la inscripción de la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad.

TERCERA: Que el Consejo de la Judicatura ante los múltiples inconvenientes suscitados como consecuencia de la normatividad existente en relación a la promesa de compraventa, solicite a la Asamblea Nacional reforme el Código Civil la regulación de la promesa de compraventa en la inscripción en el Registro de la Propiedad, por las estafas que se suscitan por el incumplimiento lo que afecta el derecho de propiedad que garantiza la Constitución y la Ley.

CUARTA: Que los colegios de abogados dentro de las políticas de mejoramiento de la equidad y justicia, impartan conferencias, organicen talleres y seminario a efecto que la sociedad tenga conocimiento pleno de la falta de protección en la inscripción de la promesa de compraventa del

Registro de la Propiedad, lo que causa inseguridad jurídica en nuestra legislación.

QUINTA: A la Asamblea Nacional reforme el Art. 1570 del Código Civil, en relación que la promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato.

## **9.1. PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA**

### ASAMBLEA NACIONAL

#### CONSIDERANDO

Que el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Que el Art. 199 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa que los servicios notariales son públicos. En cada cantón o distrito metropolitano habrá el número de notarías y notarios que determine el Consejo de la Judicatura. Las remuneraciones de las notarías y notarios, el régimen de personal auxiliar de estos servicios, y las tasas que deban satisfacer los usuarios, serán fijadas por el Consejo de la Judicatura. Los valores recuperados por concepto de tasas ingresarán al Presupuesto General del Estado conforme lo que determine la ley.



Que el Art. 200 de Constitución de la República Ecuador señala que las notarías y notarios son depositarios de la fe pública; serán nombrados por el Consejo de la Judicatura previo concurso público de oposición y méritos, sometido a impugnación y control social. Para ser notaria o notario se requerirá tener título de tercer nivel en Derecho legalmente reconocido en el país, y haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años. Las notarías y notarios permanecerán en sus funciones seis años y podrán ser reelegidos por una sola vez. La ley establecerá los estándares de rendimiento y las causales para su destitución.

Que el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que el Art. 1732 del Código Civil sobre el contrato de compraventa expresa: Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio.

Que el Art. 1570 del Código Civil de la promesa de compraventa manifiesta: La promesa de celebrar un contrato no produce obligación

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

Que en el Código Civil no existe la obligatoriedad de inscribir en el Registro de la Propiedad la promesa de compraventa, siendo una causal de incumplimiento del contrato, y por ende causa inseguridad jurídica en garantía a los derechos de propiedad.

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 120 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, expide la siguiente:

#### LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO CIVIL

Art. 1.- En la parte final del Art. 1570 del Código Civil Agréguese el siguiente inciso:

La promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato.

ARTÍCULO FINAL: Esta ley entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito de la República del Ecuador, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los ..... días del mes de ..... del 2015

f. EL PRESIDENTE

f. EL SECRETARIO

## 10. BIBLIOGRAFÍA

- ABARCA GALEAS, Luis Humberto: El Estado constitucional de derecho y justicia social, editorial jurídica del Ecuador, primera edición, Quito – Ecuador, 2013, p. 36

- ABARCA GALEAS, Luis Humberto: La tutela Jurídica Constitucional del Debido Proceso, Editorial Jurídica del Ecuador, primera edición, Quito – Ecuador, 2013, p. 5

- BERNAL PULIDO, Carlos: El neoconstitucionalismo a debate, Instituto de Estudios Constitucionales, Universidad Externado de Colombia, Primera Edición, 2006, Colombia, p. 18

- CABANELLAS Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Edit. Heliasta. Buenos Aires-Argentina. 2000. Pág. 92, 324

- CAICEDO ESCOBAR, Eduardo: Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Temis, Segunda edición, Bogotá – Colombia, 2001, p. 22

- CHINO Y ORTIZ, José María, Estudios sobre el Derecho Hipotecario, Editorial Marcial Pons, ediciones jurídicas y sociales S.A., Cuarta edición, Tomo I, Madrid – España, p. 28

- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 11, 66, 82, 199, 200, 264, 265, 321
  
- CÓDIGO CIVIL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 1570, 1732, 1740
  
- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Corporación de Estudios y Publicaciones, Legislación codificada, Quito – Ecuador, 2015, Art. 142
  
- DATOS PÚBLICOS, Revista, Edición Nro. 001 año 2011, Ministerio de telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, p. 16
  
- DE SANTO, Víctor: Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía, editorial Universidad, Buenos Aires – Argentina, 1999, p. 686, 785, 826
  
- ESPINOSA MERINO, Galo: La Mas Practica Enciclopedia Jurídica, Volumen 1, Vocabulario Jurídico, Editorial Instituto de Informática Legal, Quito – Ecuador, 1986, p. 114, 327
  
- ESPINOSA MERINO, Galo: La Mas Practica Enciclopedia Jurídica, Volumen II, Vocabulario Jurídico, Editorial Instituto de Informática Legal, Quito – Ecuador, 1987, p. 383, 589

- GOLDSTEIN, Mabel: Diccionario Jurídico Consultor Magno, Círculo Latino Austral, Buenos Aires – Argentina, 2008, p. 204, 394, 397
  
- GÓMEZ GÁLLIDO, Francisco: La Calificación registral, Navarra, Editorial Aranadi S.A., segunda Edición, Tomo I, p. 65, 69
  
- LARREA HOLGUÍN, Juan: manual elemental de derecho civil del Ecuador, Corporación de Estudios y Publicaciones, Tomo 3, volumen 4, Quito – Ecuador, 2008, p. 55
  
- LEY NOTARIAL, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2015, Art. 6, 18
  
- NOVEDADES JURÍDICAS, Ediciones Legales, Año VI número 42, diciembre 2009, Corporación MYL, Quito – Ecuador, p. 60
  
- OSSORIO, Manuel; CABANELLAS, Guillermo: Diccionario de Derecho, Tomo I, editorial Heliasta, Buenos Aires – Argentina, 2010, p. 321, 674
  
- OSSORIO, Manuel; CABANELLAS, Guillermo: Diccionario de Derecho, Tomo II, editorial Heliasta, Buenos Aires – Argentina, 2010, p. 30
  
- PÉREZ LUÑO, Introducción a la filosofía del derecho, Editorial, Taurus, Madrid – España, 1964, p. 32

- TORRES CABRERA, Olivia; BERNAL ORDÓÑEZ, María: Práctica Notarial y Registral, librería y editorial jurídica Carrión, Cuenca – Ecuador, 2013, p. 399
  
- SÁNCHEZ ZURATY, Manuel: Obligaciones y Contratos, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito – Ecuador, 2013, p. 12, 14, 113
  
- VILLALVA PLAZA, Jaime: Manual de Derecho Inmobiliario Registral del Ecuador, Editorial Jurídica del Ecuador, Guayaquil – Ecuador, 2011, p. 23, 30, 34
  
- ZAVALA EGAS, Jorge, ZAVAL LUQUE, Jorge, ACOSTA ZAVALA, José: Comentarios a la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, Edilexa S.A. Editores, Guayaquil – Ecuador, 2012, p. 296
  
- ZAVALA EGAS, Jorge: Lecciones de derecho administrativo, Edilexa S.A. editores, primera edición, Guayaquil – Ecuador, 2011, p. 73
  
- ZAVALA EGAS, Jorge: Derecho Constitucional, Neoconstitucionalismo y Argumentación Jurídica, Edilexa S.A., editores, Guayaquil – Ecuador, 2010, p. 344





4. ¿Cree usted que se dan un sinnúmero de estafas por el incumplimiento de las promesas de compraventas, entre las partes contratantes?

SI ( ) NO ( )

¿Por qué? .....  
.....

5. ¿Considera usted las estafas que se suscitan por el incumplimiento de la promesa de compraventa afecta el derecho de propiedad que garantiza la Constitución y la Ley?

SI ( ) NO ( )

¿Por qué? .....  
.....

6. ¿Estima usted que la falta de protección en la inscripción de la promesa de compraventa del Registro de la Propiedad, causa inseguridad jurídica en nuestra legislación?

SI ( ) NO ( )

¿Por qué? .....  
.....

7. ¿Cree usted necesario proponer una reforma al Art. 1570 del Código Civil, en relación que la promesa de compraventa se inscriba en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar para el cumplimiento del contrato?

SI ( ) NO ( )

¿Por qué? .....  
.....

## **11.2. PROYECTO**

### **1. TEMA:**

**“INSUFICIENCIAS JURÍDICAS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL ECUATORIANA”**

### **2. PROBLEMÁTICA:**

La Constitución de la República del Ecuador en su Título II, Capítulo I, que habla de los Principios de Aplicación de los Derechos en su Art. 11, numeral 1 determina que el ejercicio de los derechos se regirá por principios como que: “Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento”. De esta manera, es importante conocer que en cualquier momento, se pueden exigir el respeto y resarcimiento de los derechos cuando estos son afectados, ante las autoridades competentes.

La Constitución, además se refiere en el mismo artículo numeral 9 que: “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución”. Esto significa que el Estado está sobre cualquier ley que violente los derechos garantizados en la normativa de este cuerpo legal, realizando políticas o reformas a estas leyes.

Desde esta perspectiva y en el ámbito de los contratos, los cuales acarrearán distintas obligaciones y derechos para los intervinientes, acorde a lo que estipulan la Constitución y las leyes pertinentes, que son convenios a los que llegan las partes.

Es así que existen casos en los que no se pueden celebrar los contratos, por diferentes situaciones; de ahí que existe la promesa de celebrar un contrato de compraventa. El Código Civil en vigencia presenta algunas incongruencias y carencias con respecto a esta figura jurídica, su Art. 1570 establece: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones del Código; 2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces; 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Cuando se firma una promesa de compraventa, que tienen elementos primordiales como el tiempo para configurar la obligación, que se configure mediante escritura pública, y la especificación de la tradición, pero sucede que este no está permitido su inscripción en el Registro de la

Propiedad, lo cual el incumplimiento causa inseguridad jurídica a las partes por la incertidumbre que conlleva el derecho a la propiedad.

De ahí la necesidad de realizar un trabajo investigativo, para establecer como otra obligación de la promesa de venta, su inscripción en el registro de la propiedad o registro mercantil, dependiendo del tipo de bien, ya que su falta de registro provoca, que en muchos de los casos, dichos bienes sean utilizados indebidamente por sus propietarios e incurrir en doble venta o casos análogos con ésta.

### **3. JUSTIFICACIÓN.**

**Social.-** Se justifica la investigación, porque en la actualidad, la ciudadanía en general se está viendo afectada por la violación de sus derechos constitucionales, al permitir la ley, es pacíficamente el Código Civil, que se den problemas ante la firma de una promesa de compraventa, en tanto que la investigación se justifica, ya que existe suficiente incidencia, y el tema se enlaza en los campos constitucional, jurídico y social.

Se deduce por tanto que la problemática tiene importancia y trascendencia social y jurídica para ser investigada, en procura de medios alternativos de carácter jurídico-civil que prevengan y controlen sus manifestaciones.

**Institucional.-** La Universidad Nacional de Loja, tiene como objetivo principal y fundamental la formación de profesionales críticos y analíticos a través de la realización de la investigación, y vincular los conocimientos teóricos y prácticos con la realidad social. Con la realización de la presente investigación, se da cumplimiento a un requisito fundamental para el título de Abogado. Además este trabajo investigativo servirá como fuente de consulta para las futuras generaciones universitarias que se inclinen por esta rama profesional.

**Académico.-** La Universidad Nacional de Loja, con la exigibilidad de realización de un trabajo de investigación previo a obtener un título académico, trata de vincular al estudiante con su campo profesional y contribuir con el desarrollo humano de la Región Sur del País.

Además propende la incursión a los cuerpos normativos vigentes y con relación a la problemática, como es en este caso el Código Civil. Por lo que la presente problemática posee gran relevancia y pertinencia, de acuerdo a los lineamientos de la Universidad Nacional de Loja.

#### **4. OBJETIVOS.**

##### **4.1. OBJETIVO GENERAL.**

- Realizar un estudio jurídico, crítico y doctrinario de la insuficiencia jurídica de la promesa de compraventa en la legislación civil ecuatoriana.

## **4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

- Analizar el cumplimiento de la seguridad jurídica que conlleva la promesa de compraventa en nuestra legislación
- Demostrar la insuficiencia jurídica de la promesa de compraventa en el Código Civil en garantía a los derechos de propiedad
- Presentar una propuesta de reforma al Art. 1570 del Código Civil, en relación a regular la inscripción de la figura jurídica de promesa de compraventa.

## **5. HIPÓTESIS**

En el Código Civil no existe la obligatoriedad de inscribir en el Registro de la Propiedad la promesa de compraventa, siendo una causal de incumplimiento del contrato, y por ende causa inseguridad jurídica en garantía a los derechos de propiedad.

## **6. MARCO TEÓRICO.**

### **MARCO CONCEPTUAL**

#### **Concepto de Promesa de Compraventa**

El contrato de compraventa para Guillermo Cabanellas es la *“Declaración unilateral de voluntad por la cual consiente uno en obligarse a dar o hacer una cosa en tiempo futuro. Compromiso de contraer una obligación en tiempo futuro o de cumplir un acto. Oferta deliberada que una persona hace a otra de darle o hacerle alguna cosa. Contrato unilateral por el que se concede a otro la cosa o el hecho que pide, que crea la obligación de cumplirlo. Ofrecimiento solemne, que compromete el honor pero no la fe, a diferencia del juramento, de cumplir estrictamente un deber o de desempeñar honradamente un cargo”*<sup>53</sup>

La promesa de compraventa a visión particular es el documento mediante el cual dos personas se comprometen de forma voluntaria, la una en vender y la otra en comprar, se a esto, un bien mueble o inmueble, de acuerdo al caso.

Para Víctor de Santo la promesa de contrato es un *“Compromiso de contraer una obligación contractual. Es frecuente en especial, en el contrato de compraventa”*<sup>54</sup>

La promesa de compraventa, es una obligación que se contaren las partes a llegar a efectivizarse un acto o contrato, por lo general se suscitan en los bienes raíces y en los bienes con un valor significativo, en estos casos las dos partes tanto el promitente comprador, como el promitente vendedor contraen obligaciones recíprocas.

---

<sup>53</sup> CABANELLAS Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Edit. Heliasta. Buenos Aires-Argentina. 2000. Pág. 324

<sup>54</sup> DE SANTO, Víctor: Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía, editorial Universidad, Buenos Aires – Argentina, 1999, p. 785

## MARCO DOCTRINARIO.

La promesa de compraventa es un contrato preliminar o preparatorio, y para Manuel Ossorio y Guillermo Cabanellas, es *“Aquel por el cual una de las partes o ambas se obligan a concluir en el futuro, entre ellas mismas o con un tercero, otro contrato, llamado principal, definitivo o futuro. Es decir que el objeto de la obligación es la celebración del contrato”*<sup>55</sup>

La promesa de contravente constituye un acuerdo que llegarse a cumplir una obligación, como la efectivación del traspaso de un bien, que concluyen, en caso de bienes inmuebles, en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La promesa de contraventa se torna en una obligación de las partes de cumplir con la obligación que llegue en lo posterior a que se configure el contrato, para Manuel Sánchez Zuraty: *“Una obligación moral establecida por una norma moral es una exigencia incondicionada dirigida al obrar humano, sin la determinación de sanción alguna para el caso de incumplimiento. Un individuo está obligado a realizar u omitir determinada acción según las prescripciones éticas positivas del grupo social que integra. Pero nadie puede compelerlo mediante el uso de la fuerza física a*

---

<sup>55</sup> OSSORIO, Manuel; CABANELLAS, Guillermo: Diccionario de Derecho, Tomo I, editorial Heliasta, Buenos Aires – Argentina, 2010, p. 321



*cumplir tal obligación ni nadie puede aplicar esa fuerza para castigar su incumplimiento*<sup>56</sup>

Una obligación moral es una actitud de llegar o no a cumplirlo, distante a la obligación jurídica, que tienen una sanción aplicable al incumplimiento de las mismas, una persona sólo se obliga a cumplir un contrato cuando la inejecución de ese contrato constituye la condición para que se efectivice una sanción.

## **MARCO JURÍDICO**

### **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

La Constitución de la República del Ecuador en su Título II, Capítulo I, que habla de los Principios de Aplicación de los Derechos en su Art. 11, numeral 1 determina que el ejercicio de los derechos se regirá por principios como que:

*“Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento”*<sup>57</sup>. De esta manera, es importante conocer que en cualquier momento, se pueden exigir el respeto y resarcimiento de los derechos cuando estos son afectados, ante las autoridades competentes.

---

<sup>56</sup> SÁNCHEZ ZURATY, Manuel: Obligaciones y Contratos, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito – Ecuador, 2013, p. 12

<sup>57</sup> CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2014, Art. 11, num. 1

La Constitución, además se refiere en el mismo artículo numeral 9 que: *“El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución”*<sup>58</sup>. Esto significa que el Estado está sobre cualquier ley que violente los derechos garantizados en la normativa de este cuerpo legal, realizando políticas o reformas a estas leyes.

Desde esta perspectiva y en el ámbito de los contratos, los cuales acarrearán distintas obligaciones y derechos para los intervinientes, acorde a lo que estipulan la Constitución y las leyes pertinentes, son convenios a los que llegan las partes. La Promesa de Compraventa es un contrato en el que se comprometen las dos partes a cumplir con obligaciones, el uno a entregar a futuro la cosa materia de la promesa y el otro a cancelar en dinero en efectivo u otra forma de pago que se acuerde, por el traspaso de la cosa.

## **CÓDIGO CIVIL**

Existe una gran contradicción entre los dos artículos en mención en el título ya que el Art. 1570 habla de que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna salvo que concurren las condiciones estipuladas en la misma norma, mientras que el Art. 1732 define al contrato de compraventa como un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero.

---

<sup>58</sup> CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito – Ecuador, 2014, Art. 11, num. 9

Debe tenerse presente que las promesas de celebrar un contrato generan una obligación de hacer para los contratantes: *otorgar el contrato prometido*. Adicionalmente debe considerarse que el contrato de promesa tiene razón de ser en cuanto al momento de otorgarse *no se puede o no se quiere celebrar de inmediato el contrato prometido; “si se pudiere celebrar de inmediato el negocio final, perdería todo sentido celebrar un contrato de promesa”*<sup>59</sup>

El artículo 1570 del Código Civil señala que la promesa de celebrar un contrato, será ineficaz, es decir no producirá efecto alguno, salvo que concurren las siguientes circunstancias: *“1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública cuando se promete celebrar un contrato que para su validez requiere tal requisito;*

*2. Que el contrato prometido no sea de aquellos 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 se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falte para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que la leyes prescriban”*<sup>60</sup>.

---

<sup>59</sup> Gaceta Judicial serie XVII, No. 15, p. 4849.

<sup>60</sup> CÓDIGO CIVIL. Leyes Conexas. Corporación de Estudios y Publicaciones. Quito-Ecuador. Art. 1570.

Las circunstancias para que se efectivice la promesa de compraventa, es que se realice por escrito, y por escritura pública que se celebra ante Notario, que el contrato esté permitido por las leyes, y que no vicien la nulidad del contrato, que conste el tiempo o condición para que se celebre en lo posterior el contrato, se especifique la venta y todas las solemnidades que las leyes, establecen, pero esto es un compromiso entre las partes, que se configura la venta con el traspaso del bien una vez que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

## **7. METODOLOGÍA.**

El trabajo de investigación, se desarrollará a cabalidad con la utilización de determinados métodos y técnicas:

- **Métodos**
- **Método Científico.**-Es un proceso destinado a explicar fenómenos, establecer relaciones entre los hechos y enunciar leyes que expliquen los fenómenos físicos del mundo y permitan obtener, con estos conocimientos, aplicaciones útiles al hombre. Se lo utilizará a lo largo del desarrollo de la investigación, en cuanto a la obtención de información científica y comprobada, de importancia para el presente estudio.

- **Método Dialéctico.-** Describe la historia de lo que nos rodea, de la sociedad y del pensamiento, a través de una concepción de lucha de contrarios y no puramente contemplativa, más bien de transformación. Se lo utilizará para una confrontación directa entre los datos científicos sobre la problemática y los datos empíricos.
- **Método Inductivo – Deductivo.-** Este método va de la particular a lo general. Se lo utilizará en el proceso de observación, para arribar en juicios, conceptos y premisas.
- **Método Estadístico.-** Este método permite representar la información obtenida en datos estadísticos de fácil entendimiento. Se lo utilizará para elaborar los resultados de la investigación, ya que para los cuadros o tablas estadísticas es básico, generando así los porcentajes y representaciones gráficas de los resultados de la información de campo.
- **Método Descriptivo.-** Consiste en realizar una exposición narrativa, numérica y/o gráfica, lo más detallada y exhaustiva posible de la realidad que se investiga. Este método se utilizará para procesar y describir información, recolectada y contrastar con la información empírica rescatada.
- **Método Analítico.-** Es aquel método de investigación que consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes

o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos. Este método permitirá el análisis minucioso de la temática en general, conjuntamente con los datos empíricos obtenidos mediante la aplicación de las técnicas de investigación.

- **Técnicas**

**Encuesta.-** Es una técnica de adquisición de información de interés sociológico, mediante un cuestionario previamente elaborado, a través del cual se puede conocer la opinión o valoración del sujeto seleccionado en una muestra sobre un asunto dado. Esta técnica se aplicará en forma de preguntas escritas, será utilizada con la finalidad de obtener datos empíricos, de la población estudiada o investigada. La población a investigar será 30 profesionales de Derecho.

**La Entrevista.-** Es la recopilación de información mediante una conversación profesional, con la que además de adquirirse información acerca de lo que se investiga. Se aplicará esta técnica a 3 profesionales conocedores del Derecho.

## 8. CRONOGRAMA.

ACTIVIDADES	2014																															
	Ene				Feb				Mar				Abr				May				Jun				Jul							
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1. Problematicación			X	X																												
2. Elaboración del Proyecto				X																												
3. Presentación del Proyecto				X																												
4. Acopio de la información bibliográfica.					X																											
5. Investigación de Campo						X	X																									
6. Análisis de información								X	X																							
7. Elaboración del borrador del informe final									X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
8. Sesión Reservada																								X								
9. Defensa Pública y Graduación.																								X	X	X	X	X	X	X	X	

## 9. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO.

### RECURSOS HUMANOS.

- Proponente Del Proyecto:
- Director De Tesis: Por Designarse
- Población Investigada: Jueces, Abogados, Población Civil.

### RECURSOS MATERIALES.

◆ MATERIALES DE ESCRITORIO	250.00
◆ MATERIAL BIBLIOGRÁFICO	350.00
◆ FOTOCOPIA	150.00
◆ TRANSPORTE Y MOVILIZACIÓN	400,00
◆ IMPRESIÓN Y EMPASTADO	200,00
◆ IMPREVISTOS	<u>500,00</u>
TOTAL	1, 850,00 USD

### PRESUPUESTO.

El total de los costos materiales asciende a MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA dólares de los Estados Unidos de Norte América (\$1850,00), los mismos que serán solventados por el postulante.



## 10. BIBLIOGRAFÍA.

- ✓ ANBAR, Diccionario Jurídico, editorial Fondo de la Cultura Ecuatoriana, 1era. Edición, Tomo No. 3, Cuenca Ecuador.
- ✓ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max y ARIAS SCHREIBER MONTERO, Ángela: “Exégesis del Código Civil Peruano de 1984”. Tomo IX Derecho de Familia. Primera Edición, 2008.
- ✓ CABANELLAS de la Torre, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental, undécima edición; Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina. 1993
- ✓ CABANELLAS, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Vigésima sexta Edición; Editorial Heliasta Buenos Aires, Argentina.1998.
- ✓ CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, actualizada a abril del 2014, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito Ecuador.
- ✓ ESCRICHE Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Tomo I, Segunda Edición, Editorial TEMIS S.A., Santa Fe de Bogotá. 1998.
- ✓ GUZMÁN LARA, Aníbal, Diccionario explicativo de Derecho Civil, tomos I y II Quito- Ecuador. 1994
- ✓ PACTO INTERNACIONAL DE LOS DERECHOS CIVILES Y POLÍTICOS DE 1966. Revista.

- ✓ DR. LARREA, JUAN Y OTROS; COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. EDITORIAL LA UNION C.A. QUITO; 1986
- ✓ DICCIONARIO RUY DIAZ, Edición Rafael Zuccotti y Gustavo Zuccotti, Colombia 2005.
- ✓ PLANIOL, Marcel y Georges Ripert; Tratado Elemental de Derecho Civil; (Trad. Lic. José M. Cajica) Ed. Cárdenas. México.1981
- ✓ ROJINA VILLEGAS, Rafael; Compendio de Derecho Civil, Tomo I, Ed. Porrúa, 21<sup>a</sup>. Ed. México, 1986.

## INDICE

PORTADA .....	i
CERTIFICACIÓN .....	ii
AUTORÍA .....	iii
CARTA DE AUTORIZACIÓN .....	iv
DEDICATORIA .....	v
AGRADECIMIENTO .....	vi
1. TÍTULO.....	1
2. RESUMEN .....	2
2.1. Abstract .....	5
3. INTRODUCCIÓN .....	7
4. REVISIÓN DE LITERATURA .....	9
5. MATERIALES Y MÉTODOS.....	54
6. RESULTADOS .....	57
7. DISCUSIÓN.....	71
8. CONCLUSIONES .....	78
9. RECOMENDACIONES .....	80
9.1. Propuesta de Reforma .....	82
10. BIBLIOGRAFÍA .....	86
11. ANEXOS .....	90
ÍNDICE .....	109