



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
INSTITUTO DE POSTGRADO
PROGRAMA DE MAESTRIA**

TITULO DE ENSAYO

Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes
inmuebles en el Código Civil ecuatoriano

AUTOR

Quinde Sánchez, Robinson Limber

TRABAJO DE TITULACIÓN

Previo a la obtención del grado académico en
MAGÍSTER EN DERECHO

TUTOR

Ab. Arturo Clery, PhD

Santa Elena, Ecuador

Año 2023



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
INSTITUTO DE POSTGRADO**

TRIBUNAL DE GRADO



Firmado electrónicamente por:
**DANIEL ALEJANDRO
PROCEL CONTRERAS**

**Abg. Daniel Procel Contreras, MSc.
COORDINADOR DEL PROGRAMA**

**Ab. Arturo Clery, PhD.
TUTOR**



Firmado por
**SANDRA JOSEFINA ANDINO ESPINOZA
EC**

**Ab. Sandra Sandino
DOCENTE
ESPECIALISTA 1**



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS
EDUARDO VELEZ
FREIRE**

**Ab. Carlos Vélez
DOCENTE
ESPECIALISTA 2**

**Abg. María Rivera, Mgtr.
SECRETARIO GENERAL
UPSE**



UPSE

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
INSTITUTO DE POSTGRADO**

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo de titulación fue realizado en su totalidad por **Robinson Limber Quinde Sánchez**, como requerimiento para la obtención del título de Magíster en Derecho

TUTOR

Ab. Arturo Clery, PhD.

16 días del mes de junio de año 2023



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
INSTITUTO DE POSTGRADO**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Robinson Limber Quinde Sánchez

DECLARO QUE:

El trabajo de titulación, naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano, previo a la obtención del título en Magíster en Derecho, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Santa Elena, a los 16 días del mes de junio del año 2023

EL AUTOR

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Robinson Quinde", is written over a horizontal line.

Robinson L. Quinde Sánchez



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
INSTITUTO DE POSTGRADO**

AUTORIZACIÓN

Yo, Robinson Limber Quinde Sánchez

Autorizo a la Universidad Estatal Península de Santa Elena a la publicación en la biblioteca de la institución del trabajo de titulación, naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Santa Elena, a los 16 días del mes de junio del año 2023

EL AUTOR

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Robinson Quinde", is written over a horizontal line.

Robinson L. Quinde Sánchez



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA
DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LA SALUD
INSTITUTO DE POSTGRADO**

Certificación de antiplagio

Certifico que después de revisar el documento final del trabajo de titulación denominado naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano, presentado por el estudiante, Robinson Limber Quinde Sánchez fue enviado al Sistema Antiplagio URKUND, presentando un porcentaje de similitud correspondiente al 10%, por lo que se aprueba el trabajo para que continúe con el proceso de titulación.

 CERTIFICADO DE ANÁLISIS <i>magister</i>	Robyn Quinde	10% Similitudes	2% Texto entre comillas < 1% similitudes entre comillas	< 1% Idioma no reconocido
Nombre del documento: Robyn Quinde.docx ID del documento: 9c23b6646a3b7004363d4c95b330d1683c6653e5 Tamaño del documento original: 293,63 kB	Depositante: ARTURO GUILLERMO CLERY AGUIRRE Fecha de depósito: 6/6/2023 Tipo de carga: Interface fecha de fin de análisis: 6/6/2023	Número de palabras: 4943 Número de caracteres: 31.644		

TUTOR

PhD. Arturo Clery Aguirre

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la Universidad Estatal Península de Santa Elena y a su Facultad de Ciencias Sociales y de la Salud, al Instituto de Postgrado por haberme brindado la oportunidad de iniciar y culminar esta Maestría.

A mis docentes, quienes de una manera muy profesional y solidaria compartieron sus conocimientos y experiencias profesionales, indudablemente esto fortaleció mi desarrollo como profesional del Derecho.

Robinson, Quinde Sánchez.

DEDICATORIA

La vida representa la suma de varios acontecimientos, decisiones, los cuales muchas veces se encuentran entrelazados entre sí, pero eso solo lo reconoceremos posteriormente, al mirar en retrospectiva y concluir que, una situación o decisión tomada, nos tiene hoy, en un determinado momento de nuestra vida.

Dedico este triunfo a Dios, a mis padres, ya que sin ellos nada hubiese sido posible, ruego me sigan acompañando por muchos años más.

A mi esposa e hijos por su paciencia y comprensión, siempre.

Y a todas esas personas que de una u otra manera han hecho posible llegar al final de esta meta.

Robinson, Quinde Sánchez.

ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO

TITULO DE ENSAYO	I
CERTIFICACIÓN	III
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	IV
AUTORIZACIÓN.....	V
CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO	VI
AGRADECIMIENTO	VII
DEDICATORIA	VIII
ÍNDICE GENERAL	IX
RESUMEN	X
ABSTRACT	X
INTRODUCCIÓN	12
DESARROLLO	15
CONCLUSIONES:	23
REFERENCIAS	24

Resumen

Suscribir un contrato de promesa de compraventa es una forma cada vez más común de asegurar la adquisición a futuro de un bien inmueble, acto que es realizado entre el promitente comprador y el promitente vendedor, y dentro del cual se detallan cláusulas de fiel cumplimiento previo a la perfección y escritura definitiva del contrato de compraventa. Es un acto enmarcado en el Derecho Civil y en la propiedad privada, actualmente la suscripción de la escritura de contrato de promesa de compraventa se la realiza ante un notario, este tipo de contrato no es susceptible de inscripción ante el Registro de la Propiedad lo cual resulta contrario a la seguridad jurídica que establece la Constitución de la República del Ecuador. Tampoco existen limitantes al momento de comprometer un bien inmueble en un contrato de promesa de compraventa, por lo tanto, siempre existe la incertidumbre si sobre este bien inmueble, exista algún tipo de gravamen o si ya es objeto de otro contrato de iguales características. El proceso de investigación de este trabajo se desarrollará mediante la revisión de textos, bibliografía documental. Con este trabajo se pretende demostrar la problemática del contrato de promesa de compraventa y elaborar una propuesta para otorgarle una mayor rigidez y seguridad jurídica a la suscripción de este tipo de contratos, así como proponer el reconocimiento y registro de este acto notarial por parte del Registrador de la Propiedad de la escritura pública de contratos de promesa de compra venta.

Palabras claves: Derecho de los contratos, derecho civil, responsabilidad civil, propiedad privada, registro de archivos.

Abstract

Signing a contract of promise of sale is an increasingly common way to ensure the future acquisition of real estate, made between the promissory buyer and the promissory seller, within which clauses of faithful compliance are detailed prior to the final perfection of the contract. promise of sale. It is an act framed in Civil Law and in private property, currently the signing of the deed of promise of sale contract is done before a notary, this type of contract is not subject to registration before the Land Registry, which It is contrary to the legal certainty established by the Constitution of the Republic of Ecuador. There are also no limitations when committing real estate in a promise of sale contract,

therefore, there is always uncertainty if there is some type of lien on this real estate. The research process will be carried out through interviews with notaries of the city of Guayaquil, a survey of legal professionals about their criteria for the legal certainty of the promise of sale contract and the review of texts, such as documentary bibliography. This work aims to demonstrate the problem of the promise of sale contract and develop a proposal to grant greater rigidity to the signing of this type of contract, as well as to propose the recognition and registration of this notarial act by the Property Registrar. of the public deed of promise of sale contracts.

Keywords Contract law, civil law, civil liability, private property, file registration.

INTRODUCCIÓN

En la sociedad ecuatoriana se ha vuelto muy común el uso de la escritura de contrato de promesa de compraventa como un medio legal, alternativo, e inclusive económico para la adquisición de un bien inmueble, esto en razón de los complicados y a veces engorrosos requisitos que exigen los bancos para otorgar un crédito hipotecario o un préstamo en efectivo, situación que en la práctica ha generado que las partes contratantes establezcan un acuerdo mutuo sobre el valor a pagar, forma y plazo del pago, adicionalmente se establecen cláusulas de penalidad en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes, inclusive en muchos casos se otorga el uso y goce del bien inmueble al promitente comprador, posterior a la firma de la escritura de promesa de compraventa realizada ante un notario. Es necesario destacar que la desventaja que tiene la escritura de contrato de promesa de compraventa frente a otras escrituras que involucran un patrimonio como un bien inmueble, es que, esta no permite ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

En resumen, se puede indicar que la promesa de compra venta, es un contrato en el cual 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 denomina promitente vendedor, y el que contrae el compromiso de pagar el precio acordado, es el promitente comprador.

Al respecto el Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1570 y nos indica: La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran ciertas circunstancias entre las que podemos identificar las siguientes: que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces; que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, 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 (Código Civil Ecuatoriano-Registro Oficial 24 de junio, 2005).

Pero, ¿Qué sucede cuando este contrato de promesa de compraventa de bien inmueble no llega a un feliz término, no logra perfeccionarse y no se concreta el fin u objetivo pactado en la promesa de compraventa?

Nos encontraríamos ante una situación de incumplimiento de contrato. El incumplimiento consiste en la falta de coincidencia entre lo debido por el deudor y lo obtenido por el acreedor (Gaviria, 2020).

Ante aquel escenario, es importante saber que postura se deberá tomar o que acciones o recursos legales tiene la parte que se crea afectada para presionar y lograr se cumpla con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

De lo expuesto anteriormente se puede determinar que existen ciertos componentes del contrato de promesa de compra venta que no han sido debidamente desarrollados, por lo tanto, tratando de proteger el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa específicamente de un bien inmueble y con el fin de investirlo de seguridad jurídica, en el presente trabajo se pretende resaltar la importancia y necesidad de regular, su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para comprender lo anterior es necesario destacar lo que indica la Constitución del Ecuador en su artículo 265, mismo que establece lo siguiente: el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades (Constitución de la Republica del Ecuador 2008), lo cual se realiza a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. El Registro de la Propiedad es la institución que se encarga de llevar un registro de los bienes inmuebles en cuanto al dominio, propiedad y derechos reales que se constituyan sobre ellos dentro de un determinado cantón así como también de los derechos declarativos debidamente otorgados.

Es de carácter relevante, la implementación del registro obligatorio del contrato de promesa de compraventa, lo cual representaría un avance en cuanto a la seguridad jurídica que enviste a este tipo de contrato e inclusive permitiría establecer un gravamen sobre el bien inmueble, que solo podría ser levantado con el perfeccionamiento o resolución del contrato firmado.

El desarrollo del presente trabajo se realizará enmarcado en la investigación documental. La investigación documental, como parte esencial de un proceso de investigación científica, puede definirse como una estrategia de la que se observa y reflexiona sistemáticamente sobre realidades teóricas y empíricas, usando para ello diferentes tipos de documentos, donde se indaga, interpreta, presenta datos e información, sobre un tema

determinado de cualquier ciencia, utilizando para ello, métodos e instrumentos que tiene como finalidad obtener resultados que serán fundamentales para el desarrollo de la investigación científica (Vera, 2017).

Es necesario resaltar la importancia de la Academia en este trabajo. Una universidad dedicada por su naturaleza al bien público, por esencia debe tener claros sus objetivos, considerándose los más apropiados la producción de profesionales de calidad y la generación de investigaciones (Benavides, 2017).

DESARROLLO

La necesidad de poder obtener una vivienda propia muchas veces se ve limitada por los rigurosos requisitos que exigen las instituciones financieras, antes de otorgar un crédito en efectivo o conceder un préstamo hipotecario, inclusive el mismo Banco del Instituto de Seguridad Social es muy exigente en cuanto al análisis que hace previamente a los afiliados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social antes de otorgar un crédito hipotecario.

El mercado inmobiliario nacional presenta muchas opciones de acorde al poder adquisitivo de cada persona, el Estado como tal y en cumplimiento de las políticas del Derecho del Buen Vivir establecido en la Constitución del 2008, misma que en la Sección Sexta: Hábitat y vivienda en el artículo 30 indica lo siguiente:

“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.” (Constitución del Ecuador 2008).

En cumplimiento de ese articulado tanto el Estado como los Gobiernos Autónomos Descentralizados desarrollan planes habitacionales con subsidios y largos plazos en cuanto al financiamiento, sin embargo, es necesario destacar que la demanda de vivienda es más grande que la oferta de la misma.

Es pertinente hacer un paréntesis y recordar que en el año 2020 la humanidad se vio afectada por una pandemia y la economía de nuestro país sufrió una recesión, mucha gente se quedó sin empleo, muchos negocios tuvieron que cerrar, lo que ocasionó que una gran cantidad de personas se vieran impedidas de cumplir con sus obligaciones crediticias financieras, lo cual generó que la calificación como sujeto de crédito que tenían las personas se viera afectada en forma negativa.

Ante los escenarios descritos anteriormente, como es la dificultad de acceso en cuanto a los créditos hipotecarios, la poca oferta gubernamental de vivienda, la recesión económica producto de la pandemia versus la necesidad de adquirir un bien inmueble, se empieza a generalizar el uso de una herramienta legal en la cual prevalece el acuerdo entre los partes, esto es: el contrato de promesa de compraventa.

Con lo antes expuesto es necesario analizar lo que es el contrato de promesa de compra venta, para lo cual vamos a analizar varios criterios.

En la práctica, un contrato de promesa de compraventa es un documento que nace de un acuerdo previo entre las partes, que luego se lo materializa en una escritura pública que se realiza ante un notario, en este documento queda plasmada la voluntad de los intervinientes, en cuanto a precio, plazo, condiciones, cláusulas de penalidad y cualquiera otra cláusula que los firmantes deseen agregar.

La figura del contrato de promesa de compraventa no es nueva en la legislación ecuatoriana, se encuentra claramente establecida en el Código Civil en el artículo 1570 y nos dice:

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes: Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, 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 (Código Civil Ecuatoriano-Registro Oficial 24 de junio, 2005).

Al respecto, la promesa de compra es el acto jurídico en donde una de las partes contractuales se compromete obligatoriamente a adquirir un bien a la otra parte contractual por un valor establecido (Soriano, 2007). Es en este sentido que se hace necesario formalizar ante un notario el contrato de promesa de compraventa.

La promesa de compra es un contrato que tiene por finalidad que, las partes contractuales se comprometan a celebrar un contrato de compra de un bien establecido a futuro, cumpliendo con los plazos y los condicionantes estipulados del contrato (Quishpe-Abalco y Muñoz-Pazmiño, 2018). Se entiende que las partes previamente han estipulado todas las características que desean vayan inmersas dentro del contrato de promesa de compraventa.

Para una mejor comprensión es necesario revisar criterios más actualizados como los siguientes:

El contrato de promesa de compraventa es un acto jurídico oneroso, pero en virtud de este acto el consumidor no adquiere un bien o servicio, lo que incorpora a su patrimonio es un crédito en contra del proveedor inmobiliario para exigir que este realice la prestación a la cual se obligó: celebrar el contrato prometido (Morales, 2021).

El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones; además, como acto jurídico debe contener elementos de existencia y validez. A su vez, el acto jurídico es la manifestación de la voluntad con la intención de crear consecuencias jurídicas o de derecho (Ayala, 2022).

Así mismo, la promesa de compra y venta puede tener un cierre, que según autores como Rodríguez (2022), pueden definirse como: “el cierre de negocios podrá calificarse como un contrato de promesa en la medida que las partes se obliguen a celebrar un determinado contrato, razón por la cual diversos autores advierten el riesgo de que los tribunales exijan el cumplimiento de los requisitos”.

Como se ha dejado establecido, para la celebración de este contrato de promesa de compraventa interviene otra parte que es quien da el aval, certifica o da solemnidad al documento y lo eleva a escritura pública, facultad que le pertenece el Notario.

EL ROL DEL NOTARIO EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

La intervención del Notario dentro de la celebración del contrato de promesa de compraventa tiene beneficios para las partes intervinientes, ya que, como fedatario del Estado, y al elevarlo a escritura pública da respaldo sobre los derechos y obligaciones que las partes han establecido en el contrato.

Con una alta preparación, el notario es un profesional cercano e imparcial que ayuda, asesora y garantiza que el contrato o negocio, estén ajustados a la legalidad. El notario es garantía de legitimidad y seguridad tanto para los particulares como para el Estado (Consejo General del Notariado, 2023).

Al respecto la Constitución del Ecuador indica en su artículo 199 que los servicios notariales son públicos, también menciona en el artículo 200 que las notarías y notarios son depositarios de la fe pública (Constitución del Ecuador, 2008).

El Notario pese a desarrollar actividades de Derecho Notarial, el cual se desprende del Derecho público, no es un funcionario público, recordemos que no recibe una remuneración por parte de Estado Ecuatoriano, sus ingresos se basan en el cobro de tasas y aranceles notariales por los tramites que realiza.

En ese sentido, la Doctora Cristina Noemí Armella, Presidenta Honorario de la Unión Internacional del Notariado Latino UNIL, comenta sobre la importancia del sistema notarial latino en el Ecuador y América de invertir en un documento notarial que garantice la seguridad y validez a la transacciones entre las personas, que no se lo vea como un gasto sino como una inversión, ya que el acto notarial brinda seguridad jurídica, mantiene que la presencia del notario en un acto consolida un derecho, y que todos los temas no controvertidos puede realizarlos el notario, en una entrevista subida el 22 de mayo del 2023 en la página web de la Federación Ecuatoriana de Notarios (Unión Internacional del Notariado Latino [UNIL], 2023)

Las notarías son consideradas como un órgano auxiliar de la función judicial de acuerdo al artículo 296 que indica: El Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarías y los notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia. Así como intervenir en ejercicio de la fe pública de la que se encuentran investidos, en los asuntos no contenciosos determinados en la Ley, para autorizar, conceder, aprobar, declarar, extinguir, cancelar y solemnizar situaciones jurídicas respecto de las que se encuentren expresamente facultados en el Código Orgánico General de Procesos, la Ley Notarial y otros cuerpos legales. El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial (Código Orgánico de la Función Judicial, 2009).

Es importante señalar que la responsabilidad notarial se encuentra establecida en diversos instrumentos legales al igual que en otras fuentes del derecho, y debemos precisar que el notario puede incurrir en responsabilidad civil, penal y administrativa, por lo cual es claro que no puede incurrir en responsabilidad política (Torres, 2012).

Sobre lo anterior es necesario resaltar lo que dice el Doctor Edgar Cárdenas Arroyo: El documento notarial lleva intrínseca la presunción de validez; por ello, no debe haber duda de su veracidad ante el notario, quien da fe pública su alcance probatorio hacen fe, aun

contra terceros, en cuanto a su otorgamiento, fecha y declaraciones que haga el notario público que lo autoriza, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él (documentos notariales) hayan hecho los interesados, sobre esta parte no hacen fe sino contra los declarantes (Cárdenas, 2023).

Una vez detalladas las funciones del notario y ya con las escrituras elaboradas que corresponde hacer:

¿Se la puede inscribir en el Registro de la Propiedad?, antes de responder es importante analizar qué es y cuáles son las funciones del Registro de la Propiedad.

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Desde el año 1826 se advierte la llevanza de un libro de instrumentos públicos en el que se archivaron en orden cronológico las inscripciones respecto a los documentos cuya registración era factible de acuerdo a las reglas vigentes a esa fecha. Con la vigencia del Código Civil en 1861, se admitió la teoría del título y el modo para dar vida y eficacia a los negocios jurídicos, habiéndose dispuesto para los inmuebles que solo la inscripción en la oficina de registro del cantón donde está situado el inmueble hace operar la tradición del dominio y demás derechos reales, razón por la cual la inscripción es traditiva; aclarando que para los otros actos provenientes de otros modos de adquirir el dominio que operan fuera del Registro, la inscripción es declarativa (Registro de la Propiedad de Guayaquil, 2023).

Para el desarrollo del presente trabajo académico, vamos a referirnos al Registro de la Propiedad de la ciudad de Guayaquil.

El Registro de la Propiedad de Guayaquil con fecha 10 de enero del 2022, expide la Doctrina Jurídica Registral, denominada “Estructura de la Seguridad Jurídica Preventiva Inmobiliaria” y en la cual manifiesta que se ha realizado la conceptualización de la seguridad jurídica preventiva inmobiliaria y en la cual se resalta que las funciones notariales y registrales son las bases fundamentales para promover una cultura preventiva así como una publicidad registral inmobiliaria, esto en concordancia con el artículo 82 de la Constitución que indica:

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

Actualmente es necesario implementar la publicidad registral, esto es, realizar una inscripción traditiva o constitutiva y declarativa, ya que los diferentes negocios jurídicos catalogados por la ley como inscribibles, como son los derechos reales, personales y otras circunstancias que afecten de manera inherente y estable al patrimonio (en el presente caso a un inmueble), esto con la finalidad de proteger el tráfico jurídico inmobiliario, el crédito nacional, más que nada con el afán de promover una plena armonía en las relaciones comerciales inmobiliarias de los particulares e inclusive del propio Estado, convirtiéndose de esta manera el acto registral en la base de la seguridad jurídica preventiva

Es necesario aprovechar los avances tecnológicos. El uso de las tecnologías hoy en día es prácticamente inevitable, el mundo en el que vivimos está sumamente inmerso en el uso de este recurso que en una perspectiva general todos tenemos acceso a él directa o indirectamente. Independientemente de la nación del mundo de la que provengamos tenemos derecho a emplearlo (Clery, 2019).

Finalidad de la Inscripción Registral.

Consta en el artículo 1 de la Ley de Registro, (fecha de última modificación en febrero 7 del año 2023- estado vigente) lo siguiente:

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse. (Ley de Registro, 2023).

Analizando el artículo anterior podemos indicar que con respecto a cada literal lo que se persigue es:

- a) La tradición con sustento en los títulos traslativos o traslaticios.
- b) La publicidad respecto a los títulos declarativos.

c) La garantía de la autenticidad y seguridad de los títulos inscritos.

Existen dos tipos de inscripciones, en unos casos, es un medio para producir la tradición del dominio y de otros derechos reales sobre inmuebles, en estos casos la inscripción es traditiva, es decir se aplica lo que indica el Código Civil Ecuatoriano en el artículo 686 que dice:

Art. 686.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo (Código Civil, 2005).

Por otro lado, se habla de inscripción declarativa, cuando lo que persigue es otorgar de publicidad a los actos jurídicos que producen efectos legales como la posesión efectiva, sentencias o providencias judiciales que imponen medidas cautelares, en fin, este tipo de inscripción sirve para garantizar la autenticidad y seguridad jurídica de los actos que deben o deberían registrarse.

Lo anterior era concordante con el artículo 5 de la Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos que fue derogado el 26 de mayo del 2021 y que decía:

Art. 5.- Publicidad. - El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos (Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos, 2017).

Al respecto El acceso a la información en poder de las entidades públicas ecuatorianas es para la norma un derecho de las personas que garantiza el Estado (Clery, 2015)

Ya en la práctica los registradores de la propiedad del país no permiten la inscripción del contrato de promesa de compra venta, argumentando que no se trata de un traspaso de dominio, olvidándose que en este caso sería beneficioso realizar una inscripción declarativa.

Recordemos que: Para que una organización se adapte a una nueva situación implica que, desde los más altos cargos en una institución, asuman esta nueva condición, adaptarse no

es una tarea fácil, incluye cambiar la naturaleza de su ser mismo, sus costumbres, sus prácticas, para transmutarse (Vera, 2017).

Una vez que se ha revisado nociones de lo que es la promesa de compraventa, el rol del notario y la posición del Registro de la Propiedad en cuanto a los modos de inscripción que realiza la institución, podemos llegar a las siguientes conclusiones.

Tomando en cuenta que: La conclusión se estructura a través del regreso al problema de investigación, con la finalidad de resaltar la importancia de los argumentos que validaron la conclusión para finalmente atar cabos y dar respuesta a las interrogantes planteadas. El criterio básico de redacción de una conclusión es la coherencia con las ideas (Vera, 2017).

CONCLUSIONES:

Es necesario ampliar las atribuciones que actualmente tienen los registradores de la propiedad en cuanto a poder materializar el registro de la promesa de compra venta en su base de datos y que esta conste en la historia de dominio, ya que se trataría de una inscripción meramente declarativa, mediante la cual cualquier ciudadano antes de comprar un bien inmueble podría verificar si este no ha sido previamente prometido a otro interesado, tal como sucede con las hipotecas o las prohibiciones judiciales de enajenar, que pese a no tratarse de un traspaso de dominio si se pueden inscribir.

sería concordante con la seguridad jurídica establecida en la Constitución, volviéndose de suma importancia el ampliar los requisitos del artículo 1570 del Código Civil Ecuatoriano en cuanto a los requisitos que se deben cumplir para la celebración de la promesa de compraventa y agregar como numeral 5 de ese artículo lo siguiente: será obligatoria la inscripción de la promesa de compraventa de bien inmueble en el Cantón donde este se encuentre ubicado.

Lo planteado en la conclusión anterior generaría otro beneficio, evitaría conflictos judiciales o controversias, incluso podrían pasar del área civil a lo penal, ya que, al no existir un registro sobre una promesa de compraventa de un inmueble, este podría ser objeto de ilimitadas suscripciones de promesas de compraventa, lo que pudiera transformarse en una estafa.

Es necesario que el legislativo desarrolle leyes, que permitan la perfecta aplicación de la seguridad jurídica, que como se ha dejado establecido, pese a que el contrato de promesa de compraventa de inmueble se hace ante un notario y es elevado a escritura pública, queda en desventaja y genera riesgos para los firmantes, al no estar regulada su inscripción en los Registros de la Propiedad.

Referencias

- Arturo, C. A., y Lilian, M. B. (2015). Características Generales De La Desactualizada Normativa De Acceso A La Información Pública En La República Del Ecuador. *Revista Científica y Tecnológica UPSE*, 3(1), 79-84.
- Ayala Escorza, M. D. C. (2022). *Contratos civiles*. IURE Editores. <https://elibro.net/es/ereader/upse/205706?page=32>
- Benavides, L. M., Martín, C. R., Casas, A. V., y Aguirre, A. C. (2017). La evaluación de las instituciones de educación superior. *Revista Electrónica en Educación y Pedagogía*, 1(1), 43-58.
- Código Civil Ecuatoriano-Registro Oficial 24 de junio, (2005).
- Código Orgánico de la Función Judicial-Registro Oficial 29 de marzo, (2023).
- Constitución del Ecuador, (2008).
- Gaviria Cardona, A. (2020). *El incumplimiento de la obligación: configuración y remedios del acreedor*. Ediciones Unaula. <https://elibro.net/es/ereader/upse/201780?page=61>
- Ley de Registro, (2023).
- Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos, (2017).
- Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Registro De Datos Públicos, (2021).
- Morales Ortiz, M. E., y Nichi Burgos, D. (2021). Cláusulas abusivas en contratos de promesa de compraventa. Análisis a partir del caso “SERNAC con Constructora Santa Beatriz”. *Revista De Derecho*, (38), 181–201. <https://doi.org/10.21703/issn0717-0599/2021.n38-08>
- Quishpe-Abalco, B., y Muñoz-Pazmiño, C. (2018). El Contrato de Promesa de Compraventa y sus efectos jurídicos en el Derecho Civil Ecuatoriano. *Universidad Central del Ecuador*, 126p.
- Rodríguez Diez, J. (2022). Pena contractual por incumplimiento de la promesa de compraventa de inmueble. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 38, pp. 279-292.
- Soriano, M. (2007). *Fiscalidad Inmobiliaria 2007-2008*. Valencia: CISS.
- Torres, F. (2012). *Derecho Notarial*.
- Vera Campuzano, N., Parrales Loor, G., Laínez Quinde, A., y Clery Aguirre, A. (2017). Investigación aplicada en Ciencias Sociales.
- Villón, H., Sojos, M., Mendoza, C., Guarda, T., y Clery, A. (2019). Pharming y Phishing: Delitos Informáticos Penalizados por la Legislación Ecuatoriana. *Revista Ibérica de Sistemas y Tecnologías de Información*, (E17), 671-677.

Página web:

Consejo General del Notariado. (24 de mayo de 2023) Quien es el notario. <https://www.notariado.org/portal/qui%C3%A9n-es-el-notario>

Registro de la Propiedad de Guayaquil. (18 de mayo del 2023). El sistema registral según la legislación civil y registral. https://www.rpguayaquil.gob.ec/?page_id=851

Unión Internacional del Notariado Latino. (24 de mayo del 2023). Entrevista a la Dr. Cristina Noemí Armella. <https://fen.com.ec/Website1/entrevista-a-la-dr-crsitina-noemi-armella/>

Revista:

Édgar Cárdenas A. (febrero 2023). La fe pública en la actividad notarial. Reflexiones teóricas necesarias. *Revista Notarios*, (2), 28-33.