

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y
POLÍTICAS**

CARRERA DE DERECHO

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ABOGADA

TEMA:

“LA FALTA DE LEGALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE
COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO A LA SEGURIDAD
JURÍDICA, CANTÓN SAN JOSÉ DE CHIMBO”

AUTORA:

AIDA JEICY ROSALES VINUEZA

TUTOR:

MSC. JAVIER VELOZ SEGURA

Guaranda- Ecuador

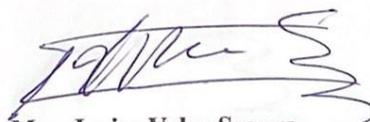
2023

Certificación de Tutoría

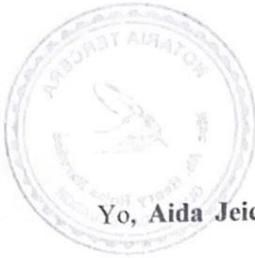
Yo, **Msc. Javier Veloz Segura**, Tutor de la modalidad de Proyecto de Investigación, designado por el Consejo Directivo de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar; al tenor de lo previsto en el Reglamento de la Unidad de Titulación; tengo a bien informar: Que la Señorita; Aida Jeicy Rosales Vinuesa, ha desarrollado su proyecto de titulación cumpliendo con las sugerencias y observaciones realizadas el suscrito tutor a su trabajo de proyecto de investigación que tiene por tema: **“LA FALTA DE LEGALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, CANTÓN SAN JOSÉ DE CHIMBO”**, el mismo que cumple con todos los requisitos exigidos por la Universidad, siendo de su propia autoría por lo que tengo a bien apropiarme el mismo y autorizar su presentación para la obtención de su calificación por parte del tribunal.

Es todo cuanto puedo decir en honor a la verdad al interesado, hacer el uso del presente, así como también se autoriza la presentación para la calificación por parte del tribunal respectivo.

Atentamente,



Msc. Javier Veloz Segura
Tutor



Declaración Juramentada de Autoría



Yo, **Aida Jeicy Rosales Vinueza**, estudiante de la Universidad Estatal de Bolívar y egresada de la carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas; bajo juramento **DECLARO** libre y voluntaria que el presente trabajo de titulación de proyecto de investigación; **“LA FALTA DE LEGALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, CANTÓN SAN JOSÉ DE CHIMBO”**, fue realizado con las tutorías del docente Msc. Javier Veloz Segura, siendo un trabajo de mi autoría, dejando a salvo el criterio de terceros que son citados a lo largo del desarrollo del presente estudio jurídico y doctrinario del proyecto de investigación, en tal virtud eximo a la Universidad y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales.

Atentamente,

Aida Jeicy Rosales Vinueza
Autora



Notaria Tercera del Cantón Guaranda
Msc. Ab. Henry Rojas Narvaez
Notario



rio...

N° ESCRITURA: 20230201003P01644

DECLARACION JURAMENTADA

OTORGADA POR: AIDA JEICY ROSALES VINUEZA

INDETERMINADA DI: 2 COPIAS

Factura: 001-006-000004271

H.R.

En la ciudad de Guaranda, capital de la provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día veinte de Julio del dos mil veintitrés, ante mí Abogado HENRY ROJAS NARVAEZ, Notario Público Tercero del Cantón Guaranda, comparece la señorita AIDA JEICY ROSALES VINUEZA, soltera, de ocupación estudiante, domiciliada en el Cantón Tena de la Provincia del Napo y de paso por este lugar, con celular número (0995006065), su correo electrónico es jeicyrosalesv@gmail.com, por sus propios y personales derechos, obligarse a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación y con su autorización se ha procedido a verificar la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana; bien instruidas por mí el Notario con el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede libre y voluntariamente, advertido de la gravedad del juramento y las penas de perjurio, me presenta su declaración Bajo Juramento declara lo siguiente manifiesto que el criterio e ideas emitidas en el presente trabajo de investigación titulado "LA FALTA DE LEGALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, CANTÓN SAN JOSÉ DE CHIMBO", es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autora, previo a la obtención del título de Abogada en la Universidad Estatal de Bolívar, Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad, la misma que la hago para los fines legales pertinentes. **HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN JURADA.** La misma que elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para el otorgamiento de la presente se observaron todos los preceptos legales del caso, leída que le fue a la compareciente por mí el Notario en unidad de acto, quedando incorporado al protocolo de esta notaria aquella se ratifica y firma conmigo de todo lo cual doy Fe.

Aida Jeicy Rosales Vinueza

AIDA JEICY ROSALES VINUEZA

c.c. 150060181-8

Henry Rojas Narvaez

AB. HENRY ROJAS NARVAEZ

NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON GUARANDA

EL NOTA....



Document Information

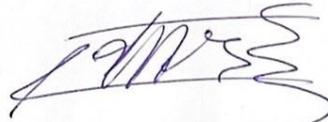
Analyzed document	TESIS FINAL-JEICY ROSALES VINUEZA.docx (D171996153)
Submitted	2023-07-11 16:50:00
Submitted by	
Submitter email	arosales@mailfes.ueb.edu.ec
Similarity	4%
Analysis address	jveloz.ueb@analysis.orkund.com

Sources included in the report

Entire Document

Hit and source - focused comparison, Side by Side

Submitted text	As student entered the text in the submitted document.
Matching text	As the text appears in the source.



Msc. Javier Veloz Segura
Tutor

**DERECHOS DE
AUTOR**

Yo; **Aida Jeicy Rosales Vinueza**, portador/r es de la Cédula de Identidad No 1500601818, en calidad de autor y titular / es de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación:

“LA FALTA DE LEGALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, CANTÓN SAN JOSÉ DE CHIMBO” Proyecto de Investigación, de conformidad con el Art. 114 del **CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN**, concedemos a favor de la Universidad Estatal de Bolívar, una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos. Conservamos a mi/nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo/autorizamos a la Universidad Estatal de Bolívar, para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Digital, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

El (los) autor (es) declara (n) que la obra objeto de la presente autorización es original en su forma de expresión y no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo la responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de toda responsabilidad.

Autora


Aida Jeicy Rosales Vinueza

Dedicatoria

Dedico este trabajo principalmente a Dios, por haberme dado la vida y permitirme el haber llegado hasta este momento tan importante de mi formación profesional.

A mi madre, por ser el pilar más importante y por demostrarme siempre su cariño y apoyo incondicional, que ha sabido formarme con buenos sentimientos, hábitos y valores lo cual me ha ayudado a seguir adelante en los momentos difíciles.

A mi padre que desde el cielo me ilumina para seguir adelante con mis proyectos.

A mis hermanos Juan Carlos y Klenger por sus consejos y demostrarme siempre su cariño.

A mi novio Israel que fue parte indispensable para llegar a esta meta propuesta y apoyarme incondicionalmente.

A Tinita R. por demostrarme su cariño, sus consejos y su ayuda incondicional.

Aida Jeicy Rosales Vinuesa

Agradecimiento

Agradezco a Dios, a la vida por permitirme estar el día de hoy en el lugar que me encuentro para cumplir mi sueño de obtener el título de tercer nivel.

Agradezco a mi familia quienes han estado apoyándome de forma incondicional a lo largo de esta meta para que yo pudiera cumplir con el objetivo propuesto.

Agradezco a mi novio quien de igual manera me ha apoyado y me ha motivado a continuar a lo largo del camino y a no darme por vencida.

Agradezco a mis pocos amigos quienes estuvieron brindándome su apoyo y me han acompañado durante este proceso.

Agradezco de manera muy especial a mi Tutor como es el Msc. Javier Veloz Segura quien por medio de sus conocimientos ha logrado guiarme para el desarrollo del análisis de caso.

Aida Jeicy Rosales Vinuesa

Índice

Portada	
Certificación de Tutoría.....	I
Declaración Juramentada de Autoría.....	II
Reporte de Similitud de Urkund.....	III
Dedicatoria.....	IV
Agradecimiento	V
Índice	VI
Índice de Tablas.....	IX
Índice de Figuras	X
Capítulo I: Problema.....	1
1. Título	1
1.1 Resumen	2
Abstract.....	3
1.2 Introducción.....	4
1.3 Planteamiento del Problema	6
1.4 Formulación del problema.....	8
1.5 Hipótesis	9
1.6 Variables	9
1.6.1 Variable Independiente.....	9
1.6.2 Variable Dependiente	9
1.7. Objetivos.....	9

1.7.1 Objetivo General.....	9
1.7.2 Objetivos Específicos	9
1.8 Justificación.....	10
Capítulo II: Marco Teórico.....	11
2. Marco Teórico	11
2.1 Definición de Contrato	11
2.2 El Contrato de Compraventa	13
2.3 La promesa de compraventa.....	15
2.4 Validez del contrato de promesa de compraventa.....	17
2.5 Consecuencias jurídicas por la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa.....	19
2.6 Vulneración del derecho a la seguridad jurídica por la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa.	21
2.1 Marco Histórico.....	23
2.2 Marco Legal.....	26
2.2.1 Constitución de la República del Ecuador.....	26
2.2.2 Código Orgánico General de Procesos	27
2.2.3 Código Civil ecuatoriano.....	28
2.2.4 Ley Notarial.....	30
2.2.5 Caso Practico (falta de legalización del contrato de promesa de compraventa)	31
Capítulo III: Metodología.....	39

3. Método de la investigación.....	39
3.1 Tipo de Investigación	40
3.2 Técnicas e instrumentos de investigación	40
3.3 Criterio de inclusión y criterio de exclusión.....	41
3.4 Población y muestra.....	42
3.5 Localización geográfica del estudio	42
Capítulo IV: Resultados y Discusión	43
4.2 Discusión	55
Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones.....	57
5.1 Conclusiones.....	57
5.2 Recomendaciones	58
Bibliográfica	59
Anexos	62

Índice de Tablas

<i>Tabla No. 1 Requisitos de validez sobre el contrato de promesa de compraventa</i>	18
<i>Tabla No. 2 Información del caso practico</i>	31
<i>Tabla No. 3 Población de estudio</i>	42
<i>Tabla No. 4 Conocimiento sobre la promesa de compraventa</i>	43
<i>Tabla No. 5 Requisitos del contrato de promesa de compraventa</i>	44
<i>Tabla No. 6 Promesa de compraventa realizada por escritura pública</i>	45
<i>Tabla No. 7 Promesa de compraventa se realiza por instrumento privado.....</i>	46
<i>Tabla No. 8 Consecuencias de la falta de legalización de la promesa de compraventa</i>	47
<i>Tabla No. 9 Vulneración del derecho a la seguridad jurídica.....</i>	48
<i>Tabla 10 Falta de aplicación del Art. 1570 del Código Civil</i>	49
<i>Tabla No. 11 Falta de legalización de la promesa de compraventa</i>	50
<i>Tabla No. 12 Nulidad de la promesa de compraventa</i>	51
<i>Tabla 13 Reforma al requisito de elevar a escritura pública la promesa de compraventa</i>	52
<i>Tabla No. 14 Entrevista realizada en Notaria Primera del Cantón San José de Chimbo</i>	53

Índice de Figuras

<i>Figura No. 1 Conocimiento sobre la promesa de compraventa.....</i>	43
<i>Figura No. 2 Requisitos del contrato de promesa de compraventa</i>	44
<i>Figura No. 3 Promesa de compraventa realizada por escritura pública</i>	45
<i>Figura No. 4 Promesa de compraventa se realiza por instrumento privado.....</i>	46
<i>Figura No. 5 Consecuencias de la falta de legalización de la promesa de compraventa</i>	47
<i>Figura No. 6 Vulneración del derecho a la seguridad jurídica</i>	48
<i>Figura No. 7 Falta de aplicación del Art. 1570 del Código Civil.....</i>	49
<i>Figura No. 8 Falta de legalización de la promesa de compraventa</i>	50
<i>Figura No. 9 Nulidad de la promesa de compraventa</i>	51
<i>Figura No. 10 Reforma al requisito de elevar a escritura pública la promesa de compraventa</i>	52

Capítulo I: Problema

1. Título

“LA FALTA DE LEGALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE
COMPRAVENTA Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO A LA SEGURIDAD
JURÍDICA, CANTÓN SAN JOSÉ DE CHIMBO”

1.1 Resumen

La presente investigación realiza un análisis respecto a la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa y su incidencia en el derecho a la seguridad jurídica, dentro del Cantón San José de Chimbo; la promesa de compraventa se configura como contrato preliminar que se encuentra debidamente regulado en el Código Civil ecuatoriano, este instrumento jurídico se lo ha venido utilizando desde hace varias décadas, pero ha existido conflictos sobre su mal uso que es generado ya sea por el desconocimiento o mala interpretación del mismo, teniendo en cuenta que la función que cumple es la de prometer celebrar un contrato definitivo a futuro, este tipo de contrato es comúnmente utilizado en aquellos casos de adquisición de bienes inmuebles se ha convertido en un medio que garantiza la ejecución sobre el contrato de compraventa; sin embargo, se lo ha realizado bajo instrumento privado y no se aplica los requisitos legales para generar su cumplimiento, por ende, vulnera el derecho a la seguridad jurídica previsto en la Constitución de la República del Ecuador, mismo que se basa en la aplicación directa de las normas. Para el estudio se aplicó el método cualitativo, cuantitativo y documental, referente a los tipos de investigación se utilizó el descriptivo y explicativo; como técnica de recolección de datos se utilizó la encuesta aplicada a la población escogida como fueron a los Abogados en libre ejercicio y la entrevista aplicada al Notario Público del Cantón San José de Chimbo, profesionales aportaron con información relevante, se obtuvo como resulta del estudio realizado que la falta de legalización de la promesa de compraventa vulnera el derecho constitucional a la seguridad jurídica.

Palabras clave: Contrato, Compraventa, Legalización, Promesa de compraventa, Seguridad jurídica.

Abstract

The present investigation carries out an analysis regarding the lack of legalization of the promise of sale contracts and its incidence in the right to legal certainty, within the San José de Chimbo Canton; the promise of sale is configured as a preliminary contract that is duly regulated in the Ecuadorian Civil Code, this legal instrument has been used for several decades, but there have been conflicts about its misuse that is generated either by ignorance or misinterpretation of it, taking into account that the function it fulfills is to promise to enter into a definitive contract in the future, this type of contract is commonly used in those cases of real estate acquisition, it has become a means that guarantees execution on the contract of sale; however, it has been carried out under a private instrument and the legal requirements to generate compliance are not applied, therefore, it violates the right to legal security provided for in the Constitution of the Republic of Ecuador, which is based on direct application of the rules. For the study, the qualitative, quantitative and documentary method was applied, referring to the types of research, the descriptive and explanatory method was used; As a data collection technique, the survey applied to the selected population was used, such as the Lawyers in free practice and the interview applied to the Notary Public of the Canton San José de Chimbo, professionals contributed with relevant information, it was obtained as a result of the study carried out. that the lack of legalization of the promise of sale violates the constitutional right to legal certainty.

Keywords: Contract, Sale, Legalization, Promise of sale, Legal certainty.

1.2 Introducción

El contrato de promesa de compraventa es comúnmente utilizado en los negocios jurídicos que se desarrollan respecto a bienes muebles e inmuebles, este contrato se caracteriza principalmente porque se lo efectúa de manera inmediata ante la necesidad de asegurar el cumplimiento de un contrato futuro y definitivo, es decir, que este contrato se lo realiza de manera emergente, debido a que las partes intervinientes acuerdan de manera voluntaria realizar de forma escrita una promesa de compraventa donde el promitente comprador entrega una cantidad de dinero y el promitente vendedor adquiere la obligación de entregar el bien objeto del contrato en un tiempo futuro, o viceversa, al ser celebrado con las solemnidades legales establecidas en la normativa se garantiza que las condiciones estipuladas dentro de dicho documento lleguen a ejecutarse sin ningún problema.

Dentro de la legislación civil, la promesa de compraventa tiene su sustento normativo en el Código Civil, en el artículo 1570, que dispone las circunstancias que obligatoriamente tiene que ser cumplidas para su validez, también deben de observarse las disposiciones generales que establece el Código Civil respecto a los contratos, las cuales se encuentran estipuladas en el Art. 1460 respecto a los elementos de los contratos, Art. 1461, de los requisitos de la capacidad legal de las personas que van a contratar y así pueda surtir ese efecto jurídico y posteriormente pueda llegar a concretarse lo que previamente se estipuló en dicha promesa de venta.

Mediante el estudio realizado a profundidad de la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa se comprende que estos, no son legalizados correctamente por las partes contratantes por diversas causas entre las cuales se pueden mencionar algunas como el desconocimiento sobre el cumplimiento indispensable de los requisitos esenciales que conlleva este acto jurídico, evitar incurrir en los gastos

notariales que implica elevar a escritura pública el contrato de promesa de compraventa y en fin por cualquier otra circunstancia por la que deciden solo firmar el documento de forma privada, sin considerar que en lo posterior no puede llegar a cumplirse lo prometido y que además dicho acto podrá ser declarado nulo sin ningún tipo de validez.

En caso de incumplimiento de la promesa de venta las partes pueden recurrir al órgano judicial competente para el respectivo reclamo, aún más cuando existió de por medio la entrega de dinero por un bien o cosa objeto de la promesa de compraventa y también si dicha promesa no fue realizada con todos los requisitos de ley las partes están facultadas a demandar el incumplimiento de dicho documento, pero en el caso de que la promesa de compraventa no fuese celebrada con todos los requisitos legales esta será considerada nula y se volverá al estado anterior de la realización de dicha promesa, en este caso de igual forma se puede demandar en vía judicial y que un juez declare su nulidad.

La simple promesa de compraventa elaborada bajo instrumento privado no surte efecto alguno, sino solo la que se encuentre debidamente legalizada, la falta de legalización transgrede el derecho a la seguridad jurídica reconocido en Art. 82 de la Carta Magna, derecho que comprende esa certeza de aplicar el ordenamiento normativo, puesto que las normas jurídicas son creadas precisamente con la finalidad de que todas las personas se sometan a su imperio y conozcan de manera correcta cuáles son los mandatos a seguir, y a su vez conocer las consecuencias jurídicas que se generan por la omisión e inobservancia.

1.3 Planteamiento del Problema

El contrato de promesa de compraventa se realiza en aquellos casos en que las partes contratantes no pueden o no quieren legalizar de forma definitiva un contrato definitivo en ese momento, sea por falta de algún requisito o por cualquier otra circunstancia que les imposibilite efectuar debidamente el contrato de compraventa normal; por ende, acuerdan realizar como un acto jurídico emergente la celebración del contrato de promesa de compraventa, mismo que al ser debidamente efectuado confiere garantías para las partes intervinientes hasta llegar a celebrar el contrato definitivo donde las partes entregaran lo prometido.

Para que el contrato de promesa de compraventa sea legítimo, debe reunir cada uno de los requisitos prescritos en el artículo 1570, del Código Civil ecuatoriano, el cual señala que la promesa de celebrar un contrato no causará obligación de ningún tipo si esta no se encuentre con todos los requisitos que exige la ley, pues solamente existirá validez cuando se cumpla con todos los requerimientos estipulados en la normativa como ser celebrado por escrito y posteriormente elevado a escritura pública, la cosa prometida no debe estar prohibida por las leyes, fijar de manera obligatoria un plazo y condición para celebrar el contrato definitivo, con la finalidad de que únicamente falte para su perfeccionamiento la entrega del bien prometido en venta, cada uno de estos requisitos deben cumplirse de forma obligatoria caso contrario será considerado como un acto nulo carente de veracidad el cual no lograra ser ejecutado por mandato de ley.

Sin embargo; en la actualidad la figura jurídica del contrato de promesa de compraventa es mal utilizado, porque no se celebra conforme a la normativa prescrita, para que el mismo tenga el debido efecto jurídico y sea efectivo como instrumento que avale la realización de los negocios jurídicos entre los contratantes; pues dentro de la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón San José de Chimbo, se sustancian

demandas civiles por causa del incumplimiento o nulidad de la promesa de compraventa, conflictos judiciales que son producidos por factores propios de los contratantes y principalmente por la inobservancia a la ley, ya que las partes los celebran de forma privada sin que sea debidamente legalizado en el momento, por ende, acarrea conflictos judiciales.

Por otra parte, al no observarse los requisitos esenciales para la elaboración de una promesa de compraventa se vulnera el derecho a la seguridad jurídica del Art. 82 de la Norma Supra, el cual se fundamenta en el respeto a la Constitución, al igual que en la existencia de normas jurídicas que fueron dispuestas previamente para que estas sean aplicadas por parte de las autoridades competentes y los particulares; es decir, que este derecho implica la protección jurídica que el Estado otorga a las personas sobre el conocer los efectos y consecuencias de cada uno de los actos, los mismos que deben ser realizados en las condiciones prescritas en la normativa para que surtan los efectos legales esperados, pues ante el incumplimiento de la ley lo que corresponde es aplicar las sanciones que la misma norma señala.

Al realizar una promesa de compraventa obligatoriamente debe constar todas las solemnidades prescritas en el Código Civil para que alcance su validez jurídica, si no los contratantes son quienes resultaran afectados, por no cumplir con los mandatos legales, acarreando principalmente la vulneración del derecho a la seguridad jurídica el cual se produce porque las personas omiten los requisitos que exige una promesa de compraventa y lo celebran en la clandestinidad en un documento privado, el cual conduce a que en el futuro se declare la nulidad de este contrato generándose así varios perjuicios para los mismos contratantes.

La presente investigación jurídica y doctrinal se orientó en evidenciar la vulneración del derecho a la seguridad jurídica establecida en el artículo 82 de la

Constitución de la República, por la realización de contratos de promesa de compraventa, sin que las partes cumplan con los requisitos establecidos en el Art. 1570, del Código Civil, para que este contrato de promesa de compraventa tenga efectos legales, la investigación se desarrolla en el Cantón San José de Chimbo, de la provincia de Bolívar, en este lugar se presenta constantemente controversias por este tipo de contratos que no cumplen con los requisitos esenciales y son declarados en su mayoría como nulos.

1.4 Formulación del problema

¿La promesa de compraventa que no reúne todos los requisitos legales previstos en el Código Civil, vulnera el derecho constitucional de la seguridad jurídica?

1.5 Hipótesis

¿La falta de legalización del contrato de promesa de compraventa vulnera el derecho a la seguridad jurídica?

1.6 Variables

1.6.1 Variable Independiente

Falta de legalización del contrato de promesa de compraventa.

1.6.2 Variable Dependiente

Derecho a la Seguridad Jurídica.

1.7. Objetivos

1.7.1 Objetivo General

Analizar jurídica y dogmáticamente la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa y su incidencia en el derecho a la seguridad jurídica, Cantón San José de Chimbo.

1.7.2 Objetivos Específicos

- ✚ Explicar los requisitos de validez del contrato de promesa de compraventa.
- ✚ Identificar las consecuencias jurídicas por la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa.
- ✚ Analizar la vulneración del derecho a la seguridad jurídica por la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa.

1.8 Justificación

El presente proyecto se justifica por aportar con información relevante respecto al contrato de promesa de compraventa, que se lo realiza en el ámbito económico, jurídico y social, figura que no está siendo revisada en la normativa por parte de los contratantes para su correcta aplicación, pues dentro de las Unidades Judiciales, se presentan muchas demandas relacionadas con el incumplimiento y nulidad de la promesa de compraventa generando conflictos judiciales, especialmente para quienes al momento de realizar la promesa de compraventa realizado la entrega anticipada de dinero confiando que una vez cumplidos con los plazos recibiría el bien prometido en venta.

El contrato de promesa de compraventa es el más utilizado dentro de la sociedad civil ecuatoriana, principalmente en los negocios de los bienes muebles e inmuebles, los cuales, por diversos motivos, no se puede celebrar una compraventa en forma inmediata, siendo lo más práctico que los contratantes proceden a celebrar de un contrato de promesa de compraventa con la finalidad de asegurar el bien.

La investigación desarrollada es de vital importancia, por cuanto la sociedad en general y los profesionales del derecho necesitan conocer las consecuencias de la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa, ya que se realizan en su mayoría sin cumplir con las solemnidades que determina el Código Civil para su eficacia y validez, aún más cuando no se lo eleva a escritura pública y se lo hace por instrumento privado donde acarrea nulidad, vulnerándose de forma directa la seguridad jurídica y los derechos de los contratantes quienes resultan afectados por la inobservancia a los mandatos legales que regulan esta figura jurídica.

Capítulo II: Marco Teórico

2. Marco Teórico

2.1 Definición de Contrato

El contrato es aquel convenio en la que una persona se obliga con otra para realizar y ejecutar determinadas acciones para que este acto pueda desarrollarse, es necesario que exista la voluntad de las dos partes, cada una de las estipulaciones deben estar concordantes a lo que determine la ley caso contrario ninguna de las obligaciones y derechos determinados en ese acto bilateral deberán ser cumplidos.

Todo contrato debe elaborarse a partir de los requisitos que exige la ley y sobre todo debe existir uno de los elementos más importantes como es el consentimiento de obligarse con otra persona, además que ninguno de los contratantes debe ser declarado incapaz o encontrarse en las causales de incapacidad determinadas en la normativa.

Según Velázquez (2016) el contrato es un suceso jurídico que emerge de la voluntad propia de las personas y que el efecto final de este es jurídico, un contrato se realiza por lo general para extinguir, transmitir, crear o modificar algún derecho, es necesario que en este tipo de actos prime la voluntariedad de las personas caso contrario no será un acto válido.

La celebración de los contratos es un acto que se debe desarrollar directamente con todos los parámetros establecidos en la ley, puesto que, al ser un acto meramente formal, quienes suscriben el contrato no deben omitir ninguna de las solemnidades que establece el ordenamiento jurídico caso contrario el acto que lleguen a celebrar no tendrá validez y se declarara nulo generándose así varias consecuencias jurídicas que perjudicaran a los contratantes.

Para Borda (2018) por medio del contrato las personas autorregulan cada uno de sus intereses y de esta manera aseguran que el acuerdo llegará a cumplirse, es una herramienta jurídica muy necesaria y oportuna que hace posible que cada una de las partes que llega a contratar tengan esa obligación jurídica de cumplir, en caso de no cumplirse con las obligaciones señaladas en el mismo se podrá exigir en la vía judicial previamente a una demanda.

El contrato en la vida diaria de todas las personas es aquella herramienta más importante que permite todos los seres humanos acceder a muchos derechos importantes que necesita para su supervivencia, cómo el trabajo, propiedad, asociación, consumo y todo lo necesario que hace posible la convivencia dentro de la sociedad, es así que existen diferentes tipos de contratos que regulan cada uno de los negocios jurídicos que existen en todo el mundo, cada tipo de contrato contempla sus propios requisitos que deben cumplirse de forma obligatoria.

Para la celebración de un contrato se debe tomar en consideración los requisitos establecidos en la ley civil, como ser legalmente capaz que la celebración de dicho contrato recaiga sobre una causa y objeto lícito, es decir, sobre bienes que se encuentren en el comercio y su venta esté debidamente autorizada, pero ninguna persona está facultada para comercializar bienes o cosas que se encuentran prohibidas.

Se puede afirmar que el contrato es un seguro de vida que utilizan tanto personas físicas como jurídicas a fin de que se pueda llevar a cabo un negocio jurídico de forma transparente y legítima, esta figura jurídica cada día tiene mayor fuerza y existen diferentes tipos de contratos que regulan la vida jurídica de las personas.

2.2 El Contrato de Compraventa

El contrato de compraventa se caracteriza por ser un acuerdo de voluntades en la que las partes convienen un negocio jurídico donde uno de los contratantes entrega una cantidad de dinero a cambio de un bien mueble o inmueble, la característica principal de este tipo de contrato es que siempre será oneroso, es decir que las dos partes resultarán beneficiadas.

Para Boyeras (2013) por medio de la compraventa se hace posible el intercambio de bienes de forma legal y pacífica, es un mecanismo jurídico que permite la circulación de bienes sin ningún tipo de contratiempo, además que se caracteriza por ser muy práctico a la hora de formalizarse, volviéndole uno de los más importantes para el comercio quienes van a comercializar un bien solamente tienen que estar de acuerdo y pactar el precio cumpliendo con todos los requisitos legales para que el contrato sea considerado como válido.

De la definición descrita por el jurista citado en líneas anteriores, la compraventa es básicamente uno de los medios jurídicos más destacados, permitiendo que las personas realicen cualquier tipo de negocio de forma segura, puesto que será este contrato quien obligará a las dos partes a cumplir el pacto que previamente han establecido, en este sentido es uno de los instrumentos jurídicos más relevantes y que son manejados a diario en el medio actual.

De acuerdo con el criterio de Pérez, (2016) la compraventa desde el derecho romano es un mero acuerdo propio de la voluntad de los contratantes y que se caracterizaba por ser obligatoria, por cuanto es el instrumento más importante para exigir el cumplimiento de las cláusulas que el vendedor y comprador han determinado por escrito.

En este mismo sentido, Vargas (2015) señala que; la compraventa es aquel acto que nace del hombre de forma voluntario, sustancial, consensual y obligatorio donde recíprocamente el vendedor entrega un bien con el ánimo transferir el dominio al sujeto conocido como comprador, quién está obligado a pagar un estipendio económico por el bien adquirido.

Todas las relaciones económicas siempre giran alrededor del contrato de compraventa el mismo que es practicado desde épocas remotas, donde adquirió su importancia debido a que todos los negocios jurídicos se llegaban a concretar de manera más sólida sin tener que acudir a ningún otro mecanismo para finiquitar un negocio en la que se intercambie bienes o servicios.

Los intercambios comerciales que se realizan a diario necesariamente deben estar regulados y controlados a fin de evitar que exista esa inseguridad jurídica que una de las partes no llegará a cumplir lo pactado, es ahí donde la compraventa tiene la finalidad de hacer posible el cumplimiento de cada uno de los acuerdos que llegasen a firmar, generándose así esa certeza jurídica que permite llevar a efecto muchos más negocios.

El contrato de compraventa muchas de las veces no se realizan de forma directa, pues antes de efectuarse se realiza por lo general una promesa de compraventa en la que se pacta previamente el precio y plazo en el que se realizara el contrato definitivo y se entregara la cosa ofrecida, pero como es costumbre ya se entrega cierto anticipo en lo que respecta al pago, este tipo de contrato necesariamente debe realizarse por escrito mediante instrumento público a fin que del negocio prometido se lleve a efecto y las partes contratantes puedan reclamar su ejecución.

2.3 La promesa de compraventa

La promesa de compraventa es uno de los actos en los que se promete la venta de un bien en el futuro, los contratantes por medio de este instrumento jurídico están comprometidos vender y comprar una cosa, la finalidad de llevar a efecto esta promesa de venta es brindar esa garantía al comprador de que el negocio jurídico se llevara a cabo.

Para el jurista Manasevich, (2013) la promesa de realizar una compraventa combina la condición y plazo en el que se fija el tiempo de celebración del contrato de compraventa final ya en este se establece como anticipo el precio y la sanción que se puede aplicar si la compraventa no se llega a efectuar.

Para el tratadista Hinostroza (2006) la promesa de compraventa es un contrato preparatorio que genera obligaciones a dos o más personas, se caracteriza por obligar a celebrar en el futuro un contrato ya más solito que se denomina contrato de compraventa y qué es definitivo debido a que se entrega el bien que fue prometido.

En este sentido, se puede definir que la promesa de compraventa es un contrato preliminar que produce una obligación que debe ser necesariamente acatada por el promitente comprador y promitente vendedor que en el futuro llegarán a celebrar el contrato formal conocido como compraventa, se debe tener en consideración que esto no produce obligación alguna si no se lo realiza por escrito y con las formalidades que exige la ley.

Para Oviedo (2003) la finalidad de la promesa de compraventa es muy distinta a la del contrato de compraventa normal, pues mediante la promesa se prepara el camino para llegar a efectuar el contrato definitivo en el cual ya se pactó el precio y la cosa a

enajenarse, es por ello que es importante que este se realice ante una autoridad competente y con las solemnidades establecidas en el Código Civil.

A criterio personal la promesa de compraventa posee ciertas características que la hacen especial entre las cuales se encuentran las siguientes:

- Las obligaciones siempre son recíprocas que surgen a partir del acuerdo de voluntades de las dos partes contratantes.
- La promesa de compraventa es un antecedente que servirá de fundamento para que el contrato prometido se efectivice.
- Mediante la promesa de compraventa se celebra otro contrato.
- La promesa exige que en el futuro se llegue a celebrar el contrato prometido.
- La promesa de compraventa es solemne y necesariamente para su validez deberá realizarse por escrito.

Con la celebración de la promesa de compraventa surge una obligación que une a los dos contratantes (promitentes) de dicho contrato que deben respetar de forma recíproca este contrato preparatorio hasta que se cumpla el plazo y así llegar a concretar el contrato definitivo en el que el vendedor entregara la cosa ofrecida que por lo general es mueble y el comprador el precio que había decidido pagar por la misma cosa por la que se realizó dicha promesa.

En caso de incumplimiento de la promesa de compraventa cualquiera de las dos partes tiene la facultad de acudir ante el mismo notario y demandar el cumplimiento de dicho contrato preliminar o a su vez acudir a la vía judicial ordinaria a fin de que sea un juez competente quien resuelva el incumplimiento en tal caso si dicho documento se encuentra debidamente legalizado no existirá ningún tipo de problema para que su

reclamación se haga efectiva mientras que si dicho documento se lo elaboró de forma privada este no surtirá ningún tipo de efecto al contrario se declarará su nulidad.

2.4 Validez del contrato de promesa de compraventa

Todo acto jurídico es válido mientras se desarrolle de conformidad con los preceptos legales, por esta razón siempre resulta indispensable que la promesa de compraventa como un contrato previo que está destinado a efectuarse en el futuro como un contrato real y definitivo, es por ello que todo acto necesariamente debe desarrollarse bajo los parámetros de la legalidad.

La validez del contrato de promesa de compraventa está regulada por el Código Civil ecuatoriano en el Art. 1570 se establece que necesariamente se lo debe realizar por escrito donde contendrá cada una de las cláusulas que pacten las partes y para su legalización se lo debe realizar por escritura pública, siendo uno de los requisitos básicos para que este contrato sea considerado como válido.

Para la realización de este contrato emergente es necesario que se observen otras solemnidades formales que se encuentran de igual forma establecidas en el Art. 1570 del Código Civil ecuatoriano, la promesa de compraventa no debe realizarse en casos en los que la ley declare ineficaces, es decir no se puede prometer bienes que se encuentren con gravámenes o sean del Estado, debe además contener un plazo y condición para que se lleve a efecto el contrato final de compraventa y se debe especificar la caso que se promete en venta.

Para Orrego (2023) tanto la jurisprudencia y doctrina han determinado que se otorga la validez a la promesa de compraventa cuando esta es celebrada mediante escritura pública, lo cual hará que este acto sea solemnizado y los contratantes puedan llegar a cumplir con esa obligación pactada.

En definitiva, la promesa de compraventa será válida siempre y cuando reúna todos los requisitos que establece el Código Civil, el cual establece varias circunstancias que deben aplicarse, las cuales resultan trascendentales, por cuánto permitirán su eficacia y validez, caso contrario se podrá considerar como un contrato inexistente al cual las partes no deben someterse.

En la legislación civil ecuatoriano se ha deteniendo ciertos articulados que se deben tomar en consideración a la hora de realizar cualquier tipo de contrato o negocio jurídico a fin de que no exista ningún tipo de afectación futura e impida que se ejecute dicho acto o negocio jurídico.

Para la validez de la promesa de compraventa se debe tomar en consideración los siguientes requisitos:

Tabla No. 1 Requisitos de validez sobre el contrato de promesa de compraventa

<p>Capacidad legal de los contratantes</p>	<p>Los contratantes deben tener esa capacidad legal de obligarse y cumplir con las cláusulas establecidas en la promesa de compraventa, para ello se debe tomar en consideración las incapacidades relativas absolutas y especiales que determina el Código Civil.</p>
<p>Consentimiento</p>	<p>El consentimiento es aquella voluntad que surge de las dos partes para dar nacimiento a este contrato de promesa de compraventa y así se otorgue esa validez jurídica, ya que sí existe error, dolo o fuerza, este será de igual forma causal para establecer su nulidad.</p>
	<p>Se refiere a que el bien prometido en venta debe estar autorizado en el comercio conforme a la ley, costumbres</p>

Objeto lícito	y moral, de manera que no se puede prometer en venta un bien público que le pertenece al Estado y a la ciudadanía en general.
Causa lícita	La causa por la que se celebra la promesa de compraventa debe ser lícita que no se encuentre prohibido por la ley no se debe negociar cuestiones que el ordenamiento jurídico ha prohibido, en tal caso esto atentaría contra las buenas costumbres y el mismo orden público.

Nota: Elaboración propia con la información extraída del Código Civil.

2.5 Consecuencias jurídicas por la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa

Todo acto jurídico necesita realizarse conforme lo prescrito en la Constitución y la Ley, de manera que no exista ningún tipo de argumento que pueda invalidarlo a posterior, es por ello que en todo contrato se han establecido cuáles son las solemnidades que se observaran a fin determinar su legitimidad.

La promesa de compraventa, que no es realizada de conformidad con las disposiciones legales, trae consigo muchas consecuencias jurídicas para los intervinientes en el contrato, pues al no existir vínculo jurídico, cualquiera de las dos partes no está obligada a cumplir con las obligaciones que se han determinado en dicha promesa.

La ley en torno a la suscripción de un contrato de compraventa ha estipulado de manera clara cuáles son los requisitos de validez, de manera que, si no cumple con ninguno los requerimientos exigidos por la normativa, este acto adolecerá de nulidad y

no será tomado en consideración para que se haga efectiva las obligaciones determinadas en este acto carente de legitimidad.

La nulidad absoluta en el contrato de promesa de compraventa se desarrolla cuando este no cumple con todas las solemnidades establecidas en la ley, es decir, que este contrato no contemple cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano aún más cuando este no haya sido desarrollado por escrito y ante un notario público.

Se puede demandar esta acción de nulidad absoluta de promesa de compraventa para que las cosas vuelvan al estado anterior al que se efectuó el contrato nulo, de manera que, si el promitente comprador entregó una cantidad de dinero, este será devuelto por parte del promitente vendedor y en caso de haber planteado una cláusula indemnizatoria en caso de incumplimiento del contrato esta no tendrá validez alguna.

Se desarrollan muchas consecuencias al no legalizarse una promesa de compraventa conforme los requisitos básicos que determina el ordenamiento jurídico civil, una de estas es que se podrá considerar como un acto inexistente, para los juristas Coronel y Del Bruto (2011) un acto solamente existe cuando este ha cumplido con los requisitos fundamentales que determinarán su validez jurídica; ante la inexistencia de un acto la ley claramente determina que las obligaciones contempladas en el mismo no sean acatadas y sus efectos sean desconocidos, pero es necesario que previamente el juez declare la nulidad de este acto inexistente declarándolo nulo.

No solo la nulidad absoluta se puede desarrolló en caso de la falta de legalidad de la promesa de compraventa, también se encuentra la nulidad relativa, la cual puede ser saneada por las partes que efectuaron un determinado acto jurídico, pero esta solo es aplicable en ciertos casos.

Según Coronel y Del Bruto (2011) cabe precisar que la nulidad absoluta es instaurada en las distintas legislaciones a fin de tutelar el interés público y general, mientras que en lo que respecta la nulidad relativa esta se implementa en la legislación civil como una forma de resguardar el interés particular de todas las personas que llegan a celebrar los distintos actos y contratos, en este sentido de cierta manera al aplicarse la nulidad absoluta en las promesas de compraventa que no fueron desarrolladas con todos los requisitos exigidos por la ley te está precautelando que la mayoría de las personas no sean estafadas.

En este mismo sentido, Pérez (2015) especifica que la consecuencia de todo acto nulo es que definitivamente no llegara a producir efecto jurídico alguno, solo producirá efectos ajenos a la legalidad, por cuanto en dicha acción estará la violación directa a la ley que ha establecido previamente los requisitos esenciales como se debe desarrollar un determinado acto u contrato para que los efectos se puedan desarrollar de forma adecuado.

2.6 Vulneración del derecho a la seguridad jurídica por la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa.

La seguridad jurídica conmina a todas las personas a ejercer sus actos dentro del marco de la legalidad con respeto directo en la Constitución, la cual se encarga de determinar los parámetros legales, es por ello que en la realización de un contrato se debe tomar en cuenta cada uno de los requisitos que se establecen previamente en la normativa.

Según el jurista Barba (1990) la seguridad jurídica surge desde la historia en el ordenamiento jurídico constitucional como una garantía básica frente al poder estatal y sobre todo la omisión de las disposiciones legales por parte de los particulares, es decir, que prácticamente con este de derecho se exige el respeto estricto a los mandatos constitucionales y legales al momento de ejecutar un determinado acto jurídico.

El presente jurisprudencial emitido en la sentencia Número 067-14-SEP-CC (2014) de la Corte Constitucional del Ecuador se establece que la seguridad jurídica brinda a todos los ciudadanos ese conocimiento y certeza de cuáles son las consecuencias jurídicas por la omisión de los mandatos prescritos en la Ley, en este sentido la obligatoriedad de respetar el ordenamiento jurídico no solo es de los órganos judiciales sino también de los cuidados en general.

En el caso que una promesa de compraventa no sea realizada con todas las solemnidades establecidas en la ley, esta vulnerará directamente el derecho constitucional a la seguridad jurídica que claramente determina la aplicación directa de las normas públicas previas y claras que previamente fueron determinadas para su aplicación en todo acto y contrato que lleguen a realizar las personas.

Para realizar la promesa de compraventa es necesario que se tome en consideración lo prescrito en el Art. 1570 del Código Civil que establece cada uno de los requisitos que debe contener una promesa de compraventa y la omisión a estos requisitos es una vulneración directa a la seguridad jurídica, por cuanto se estaría omitiendo la aplicación de una norma clara, pública y previa como es el Código Civil donde se encuentran todas las estipulaciones que se debe aplicar al momento de desarrollar este contrato.

La mayoría de los contratos de promesa de compraventa se realizan en instrumento privado sin cumplir con los requisitos básicos, entre los cuales se encuentra que toda promesa debe realizarse mediante escritura pública, pues esta acción de que las partes firmen un documento privado es una vulneración directa a la seguridad jurídica, puesto que se vulnera un mandato legal que es obligatorio y el cual otorga esa validez y eficacia jurídica.

2.1 Marco Histórico

La compraventa surge prácticamente en los tiempos en los que se desarrollaba el comercio con la figura del trueque donde muchos comerciantes empezaron intercambiando productos que poseían con otros que no tenían a su alcance, es ahí donde surge como tal la compraventa, aunque en ese tiempo no existían las solemnidades que se establece en la ley actual.

Para el tratadista Sisa, (2015) el contrato de compraventa es muy antiguo, pues se data desde hace más de 1500 años antes de que apareciera Roma, cuándo aparece este Imperio Romano y se desarrolla la Ley de las XII tablas, es donde resalta la compraventa, principalmente en la tabla número VI se determinaba el pago de una cosa comprada y en caso de no efectuarse dicho pago Se debía pagar el doble de lo que se encontraba ya pactado, es de ahí donde ya se fue moldeando esta figura jurídica a fin de asegurar los negocios jurídicos.

El derecho romano creó instituciones jurídicas importantes, apareciendo así que los contratos ya no se formalizarían solamente con la palabra, sino que se los realizaría de forma solemne y con la voluntad expresa de las partes, siendo la voluntad uno de los elementos más importantes para que se produzca el contrato de venta para los romanos era importante que existiera consentimiento y voluntad de los intervinientes en la compraventa.

De acuerdo con la investigación de Revenga (2014) la compraventa real que se encontraba direccionada a que el vendedor entregaba la cosa de manera directa e instantánea y el comprador de igual forma si se encontraba satisfecho entregaba el valor de la mercancía, es por ello que se le conocía como venta real, ya que se producía en ese mismo instante sea del bien que fuere.

Posteriormente, de acuerdo con Revenga (2014) aparece el contrato de compraventa consensual, el cual consiste en transmitir la cosa y pagar el precio a través de un texto escrito y solemnizado, en este existía una formalidad encuadrándose siempre en la ley de las XII tablas, teniendo en consideración que el consentimiento era la base para que dicho contrato se llegue a realizar y así prevalezca la buena fe de los negociantes en dicha época.

La promesa de compraventa surge del mismo contrato de compraventa como una forma de asegurar una cosa en el futuro, es decir, que antes de preparar el contrato definitivo, el comprador y vendedor tienden a elaborar un contrato preliminar que garantizará que se llegue a cumplir las obligaciones y derechos contraídos en aquel contrato preparatorio.

Según Pozo (2013) con mayor exactitud la promesa de compraventa se desarrolló en el código francés impuesto por Napoleón, pues ya en el artículo 1589 se especificó que la promesa de compraventa es igual a la compraventa definitiva, cuándo existe consentimiento recíproco de las dos partes que celebran dicho contrato este fue el origen más notorio de la promesa de compraventa que se utiliza hasta la actualidad.

El jurista Gonzales (2006) señala que si bien entre los antecedente históricos es el Código de Napoleón donde ya se trató a la promesa de vender una cosa, en Latinoamérica cuando en el Código Civil de México del año de 1884, donde ya se aceptaba esta figura por ser una de las más solicitadas por los contratantes en los negocios jurídicos así mismo por el siglo XIX y XX en el continente Europeo se acepta esta figura jurídica de acuerdo con el principio de libertad contractual y se disponía que las partes contratantes deberían realizar las promesas de venta de acorde con los requisitos establecidos en la Ley.

En lo que respecta al Ecuador, los orígenes de la promesa de compraventa se desarrollan cuando fue elaborado el Código Civil de uno de los juristas más sobresalientes como era Andrés Bello en el país vecino de Chile por el año 1855, el cual entra en la legislación ecuatoriana por el año 1857, el cual no tuvo mayor variación al Código original y es utilizado hasta la actualidad claro con algunas reformas básicas de acorde a las necesidades de los ciudadanos ecuatorianos.

La promesa de compraventa y la actual legislación ecuatoriana establece una serie de requisitos que deben cumplirse a fin de que las partes que realizan dicha promesa no se vean afectadas en ningún sentido, principalmente se debe tener en consideración el realizar este acto jurídico por escritura pública y así se encuentre legalmente solemnizado y en el futuro no se pueda declarar como un acto inexistente y nulo que pueda llegar a afectar a cualquiera de las partes, es por ello que toda persona siempre tome en consideración los requisitos esenciales que establece el Art. 1570 del Código Civil ecuatoriano.

En la actualidad dentro del Código Civil solamente se establece los requisitos de la promesa de compraventa, más no existe como tal un concepto específico de lo que implica esta figura jurídica, ante esto es necesario una reforma legal en la que se amplíe la definición de esta figura importante que se desarrolla de forma frecuente en la actualidad en los distintos negocios que realiza la ciudadanía en general, asimismo no existe como tal un requisito que exija que dicho bien prometido en venta sea enajenado en el Registro de la Propiedad.

2.2 Marco Legal

2.2.1 Constitución de la República del Ecuador

La Norma Supra al regirse bajo el principio de supremacía exige que tanto los judiciales y particulares respeten la Constitución y las demás normas que componen el ordenamiento jurídico ecuatoriano, cada acto jurídico debe realizarse dentro de cada uno de los parámetros de la legalidad caso contrario no tendrán esa validez y certeza.

El Art. 66 numeral 26 de la Constitución se establece como uno de los derechos de libertad el acceder a la propiedad, esto a fin de que cada persona pueda acceder a un nivel de vida justo y equitativo, pues una de las bases para la realización personal es el acceso a la propiedad, es por ello que además la ley garantiza que este acceso se lo realice conforme lo prescrito en la Ley.

En este mismo sentido, el artículo 321 de la Constitución del 2008 garantiza y reconoce la propiedad en todas sus formas, sea estatal, pública, privada, comunitaria, mixta y de cualquier índole; la finalidad de este derecho es ofrecer a las personas en general esa estabilidad y seguridad jurídica dentro de una convivencia pacífica.

El Estado ecuatoriano reconoce el derecho a la igualdad de todas las personas, determinando sé que no exista ningún tipo de distinción o trato preferencial, es por ello que en lo que respecta el derecho a la propiedad en el artículo 324 de la Constitución se establece que se garantizará la igualdad a los hombres y mujeres para el acceso a la propiedad.

El ejercicio del derecho a la propiedad siempre debe desarrollarse de conformidad con lo que establece la Constitución y la normativa infraconstitucional en este sentido, siempre observándose lo que establece el artículo 82 de la Carta Magna, es

decir, que se debe aplicar todas las normas claras que estipulan los requisitos esenciales para acceder a un bien mueble o inmueble.

2.2.2 Código Orgánico General de Procesos

El COGEP se instaura en la legislación ecuatoriana para efectuar un cambio en la tradición a la administración de justicia que se venía desarrollando antes de su vigencia, es así que determina en su texto legal que todos los procedimientos se desarrollarán bajo el sistema oral y solamente se tendrán por escrito los actos de proposición como demanda y contestación a la demanda.

En el artículo 4 del COGEP se ha determinado que cada uno de los procesos a desarrollarse se realizarán mediante el sistema oral, teniendo solamente por escrito los actos procesales, además se incorpora a la videoconferencia como una de las formas de hacer posible la diligencia de forma oral, con la implementación de la oralidad los procesos se desarrollarán de forma más rápida y el contacto con el juzgador será de forma directa.

Todas las acciones civiles se sustancian mediante las reglas determinadas en el COGEP; anteriormente existían alrededor de más de 80 vías procesales por las cuales se podía demandar una acción, lo cual era muy complicado llegar a una resolución rápida y efectiva, en la actualidad solamente existen cinco procedimientos por los cuales se pueda reclamar los derechos este avance jurídico ha permitido que muchas personas accedan a esa justicia expedita que hace mención el derecho a la tutela judicial efectiva.

En lo que respecta a las acciones referentes a la promesa de compraventa, esta se demandará por la vía ordinaria, conforme las reglas determinadas a partir del artículo 289 del COGEP donde se estipula que todas las acciones que no tengan establecido un trámite especial se tramitarán por el procedimiento ordinario, en síntesis este

procedimiento se desarrolla bajo dos audiencias, la preliminar que prepara todo lo concerniente para juicio donde se anuncia y acepta cada uno de los medios de prueba, la audiencia de juicio que finaliza con los alegatos, practica de prueba y resolución final.

2.2.3 Código Civil ecuatoriano

El Código Civil ecuatoriano regula los contratos que se efectúan en la sociedad ecuatoriana a fin que de que se desarrolle de forma transparente y sobre todo dentro de los parámetros establecidos en la ley, esta regulación hace posible que las partes contratantes cumplan con cada una de las obligaciones que estipulan en los determinados contratos que llegaren a realizar.

El articulado 1460 del Código Civil establece los elementos de los contratos de manera que cada contrato está distinguido por su esencia y naturaleza, en lo que respecta la esencia, que son aquellas cosas de las cuales no puede surtir algún tipo de efecto que obligue a los contratantes a cumplir sus obligaciones contraídas en el acto jurídico celebrado.

Para la celebración de un contrato es necesario que las partes se encuentren legalmente capaces conforme lo establece el artículo 1461 Ibidem que determina los requisitos para que una persona se obligue con otra:

- Ser legalmente capaz.
- Consentimiento en el acto y contrato.
- La celebración de un contrato debe recaer sobre un objeto lícito.
- La causa debe ser lícita.

La promesa de compraventa al ser un acto común que se realiza a diario se encuentra regulada en el artículo 1570 del Código Civil donde se establece los requisitos esenciales para su legalización:

1. La promesa debe constar por escrito y por escritura pública, ya que para su validez se necesita de esta solemnidad.
2. La promesa de compraventa no debe ser cuestiones que la ley declare como ineficaces.
3. Que se especifique de manera clara el contrato prometido y así este se perfeccione.

Estos requisitos que se establecen en el artículo citado en líneas anteriores deben cumplirse de manera exacta a fin de que en el futuro las obligaciones contraídas en el mismo puedan efectuarse y no se declare la nulidad de dicho acto jurídico, en fin, es indispensable que los contratantes los realicen por escritura pública a fin de evitar cualquier contratiempo.

Con la promesa de compraventa lo que se busca es hacer posible en el futuro el contrato definitivo de compraventa, el Código Civil en el Art. 1732 ha definido que la compraventa es un contrato donde las partes están obligadas a dar una cosa y la otra a pagar esa cosa en dinero, el que está obligado a dar dicha cosa se le conoce como vendedor y a la otra parte como comprador.

En el Art. 1734, ibídem, todas las personas se encuentran hábiles para realizar una compraventa, salvo aquellas a la a los que la ley ha declarado inhábiles; en este sentido se refiere a las personas que mediante sentencia se les ha declarado absolutamente capaces o aquellas personas que el Código Civil ha estipulado que no puede celebrar un determinado acto jurídico como por ejemplo la persona demente quien está imposibilitada de realizar todo tipo de acto jurídico.

2.2.4 Ley Notarial

La ley notarial tiene como función específica dirigir las funciones del notario al momento de otorgar la fe pública en los distintos actos y contratos que se desarrollen en la cotidianidad, todo acto celebrado mediante escritura pública tiene una validez jurídica indispensable que hace posible que dichos documentos sean considerados como legítimos.

En el artículo 18 núm. 18 de la Ley Notarial se ha especificado que una de las atribuciones de los notarios públicos es darse pública de la promesa de compraventa y hacer posible la entrega de la cosa que se prometió y la ejecución de las obligaciones que se prometieron tanto el promitente comprador y vendedor, cumplir con este requisito es fundamental, puesto que asegura que el negocio jurídico se lleve a efecto sin ningún tipo de contratiempo y aún más cuando se llegue a reclamar su cumplimiento este será más fácil por cuanto se tendrá un documento legítimo que avale dicho reclamo.

En este aspecto, el notario tiene la obligación de aplicar un procedimiento exhaustivo para que se lleve a efecto el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa y de este modo debe observar la aplicación del artículo 82 de la Constitución referente a la seguridad jurídica, debido a que dicho funcionario debe aplicar una norma previa, clara y pública como es la Ley Notarial y el mismo Código Civil donde se encuentran todos los requisitos básicos para legalizar la promesa de venta.

Es importante que la promesa de compraventa se desarrolle mediante escritura pública, puesto que el notario de acuerdo con su experiencia hará posible la celebración del contrato de compraventa que se llegara a prometer por parte de los contratantes al fijarse el plazo y la condición.

2.2.5 Caso Practico (falta de legalización del contrato de promesa de compraventa)

Tabla No. 2 Información del caso practico

Dependencia Judicial	Unidad Judicial Multicompetente del Cantón San José de Chimbo
No. proceso	02305-2020-00078
Acción	Nulidad de contrato de promesa de compraventa
Actores	Ligia R. y Christian D.
Demandados	Marieta P. y José R.

Antecedentes del caso

Se presenta una demanda de nulidad absoluta de promesa de compra-venta y restitución del dinero deducida por Ligia R. G. y Christian D. C. en contra de Marieta P. y José R.; en la que manifiesta: la promesa de compraventa celebrada el 31 de mayo de 2013, en el cual los demandados prometieron dar en venta un departamento ubicado en las calles Sucre y Olmedo del Cantón Chimbo en la provincia Bolívar, y el precio pactado era de \$ 35.000,00 consignando a la suscripción la cantidad de \$ 10.500,00; y desde agosto de 2012 a diciembre de 2014 se depositado el resto de valores; de lo cual adjunta / depósitos/ a la cuenta de ahorros de la demandada Marieta P., en la Cooperativa de Ahorro y Crédito San José, sin embargo el 16 de abril de 2016 producto de un sismo colapsa la estructura del departamento prometido en venta/ y el Municipio ordena su demolición por no ser apto para habitar, por lo cual los actores de este juicio Ligia R. G. y Christian D. conminan a los demandados hasta un centro de mediación y conciliación para llegar a un acuerdo y solicitar la devolución de los valores entregados, a los que los emplazados quieren devolver \$ 20.000,00 y el resto transigir por los tres

años que los demandados habitaron el departamento, acuerdo que no se ejecuta, por lo que en juicio ordinario demandan la devolución de los \$ 35.000,00 consignados por los actores por no haberse cumplido con lo pactado en la promesa de compraventa, y por cuanto este contrato nunca fue elevado a escritura pública, invoca la nulidad de esta promesa de compraventa constante en un documento privado.

La demanda se fundamenta en los Arts. 1697, 1698 y 1699 del Código Civil, demanda la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 31 de mayo de 2013, para que en sentencia así se declare y se disponga nulidad contenida en el documento privado, declarando nulo este contrato, y que las cosas vuelvan a su estado anterior, y se devuelva el valor de \$35.000,00, determina la cuantía, trámite y domicilio judicial; que se cite a los demandados.

El juzgador admitió la demanda a trámite ordinario, se ordenó la diligencia de citación a los demandados, se convocó a la audiencia preliminar y se practicó la audiencia de juicio en la cual este juzgador de forma oral y de manera motivada resolvió aceptar la demanda propuesta. En consecuencia, en atención a lo previsto en el artículo 95 COGEP, le corresponde reducirla a escrito para lo cual, de modo previo a resolver, se considera lo siguiente:

El lunes trece de julio del dos mil veinte, a las ocho horas y treinta y ocho minutos se envió la documentación necesaria para citaciones, de esta manera se procede a citar a los demandados en el domicilio señalado en la demanda propuesta por los actores del proceso.

Conforme lo señala el número 4 del artículo 95 COGEP, este punto en sí tiene relación con lo que es la delimitación del objeto el cual en si constituye la esencia sobre

la cual se va a desarrollar el juicio propiamente dicho para lo cual, se hace una abstracción tanto de la demanda como de la contestación:

El 23 de septiembre de 2020, a las 15h00 en atención a lo previsto en el artículo 292 COGEP, se convocó a los sujetos procesales a la audiencia preliminar respetando y observando el término previsto en la referida norma. En la audiencia preliminar una vez saneado el proceso y declarada su validez procesal, las excepciones previas han sido resueltas/ y sobre el auto interlocutorio los demandados apelan al mismo y el recurso ha sido concedido en efecto deferido; no fue posible una conciliación entre los sujetos procesales en razón de los dichos expuestos tanto en la demanda como en su contestación. Frente a esta situación, en atención a lo previsto en la letra a) del número 7 del artículo 294 COGEP, el actor como los demandados procedieron a presentar sus anuncios probatorios que harán valer en la audiencia de juicio con la indicación de para qué y por qué pretenden introducir en esta causa los anuncios probatorios debidamente detallados en sus escritos de demanda y contestación respectivamente.

Sobre la base de la presentación de los anuncios probatorios, este juzgador en atención a lo previsto en la letra d) del número 7 del Art. 294 en concordancia con el Art. 160 COGEP, procedió a expedir el respectivo auto interlocutorio de admisión y exclusión de anuncio probatorio todas las pruebas tanto las de los actores y demandados fueron aceptadas por el juzgador en la respectiva audiencia preliminar, entre las pruebas presentadas se encuentran las siguientes:

Medios de prueba presentados por los Actores

- Promesa de compraventa documento privado
- Certificado de gravámenes de la existencia del inmueble prometido en venta.

- Depósitos en la Cooperativa de Ahorro y Crédito que acredita la existencia del pago del valor de \$ 35.000.
- Acta de imposibilidad de acuerdo en Centro de Mediación que acredita que no ha existido acuerdo

Anuncios probatorios presentados por la parte demandada.

- Promesa de compraventa documento privado
- Solicitud de declaración de parte de actores y demandados

Argumento de los actores en la Audiencia de Juicio

Los señores Ligia R. G. y Christian D. C. han suscrito un contrato de promesa de compraventa con Marieta P. y José R., el 31 de mayo de 2013, en el cual los accionados prometieron dar en venta un departamento ubicado en las calles Sucre S/N y Olmedo del Cantón Chimbo en la provincia Bolívar, y el precio pactado era de \$ 35.000,00 consignando a la suscripción la cantidad de \$ 10.500,00; y desde agosto de 2012 a diciembre de 2014 se depositado el resto de valores; de lo cual adjuntan depósitos a la cuenta de ahorros de la demandada Marieta P., en la Cooperativa de Ahorro y Crédito San José.

El 16 de abril de 2016 producto de un sismo colapsa la estructura del departamento prometido en venta y el Municipio ordena su demolición por no ser apto para habitar, por lo cual los actores de este juicio Ligia R. G. y Christian D. C. conminan a los demandados hasta un centro de mediación para llegar a un acuerdo y solicitar la devolución de los valores entregados, a los que los demandados estaban de acuerdo en devolver \$ 20.000,00 y el resto transigir por los tres años que los actores habitaron el departamento, acuerdo que no se ejecuta.

Por intermedio del juicio ordinario se demanda la devolución de los \$ 35.000,00 consignados por los actores por no haberse cumplido con lo pactado en la promesa de compraventa, y por cuanto este contrato nunca fue elevado a escritura pública, invoca la nulidad de esta promesa de compraventa constante en un documento privado de acuerdo a lo que prescribe los Arts. 1697, 1698 y 1699 del Código Civil esto es hacer posible la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 31 de mayo de 2013, para que en sentencia así se declare y se disponga nulidad contenida en el documento privado, una vez declarado nulo esta contrato, y que las cosas vuelvan a su estado anterior, y se devuelva el valor de \$35.000,00.

Argumento de los demandados

Las defensas de los demandados consideran que la demanda interpuesta contiene falencias, imprecisiones y contradicciones, argumenta que no opera la nulidad de la promesa de compraventa, por cuanto el mismo Art. 1699 del Código Civil señala que no es posible solicitar la nulidad por parte de quien ha consumado el acto o celebrado el acto u contrato con pleno conocimiento de cuál es el vicio que lo invalida, además que cabe precisar que los actores del juicio han habitado tres años en el departamento prometido en venta.

Sentencia

Es obligación del administrador de justicia motivar la resolución así lo dispone el Art. 130.4 del COFJ, que en toda resolución se debe explicar a profundidad cada uno de los elementos por lo que se conforma la decisión del hecho factico que subsume en el hipotético de la normativa y el nexo que liga a las partes en conflicto; así lo abaliza la Constitución en su Art. 76 y 76.7.1 cuando se refiere a las garantías básicas del debido proceso. El Art. 1570 del Código Civil estipula condiciones para la promesa de celebrar

un contrato, así: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que la misma se desarrolle por escrito y se la formalice mediante escritura pública, el documento privado de promesa de compraventa no fue elevada a escritura pública ante Notario, y al tratarse de la promesa de comprar y vender un inmueble es requisito *sine quoniam* que éste conste en escritura pública.

Para el caso analizado el documento privado (promesa de compraventa) no causa efecto jurídico, es un mero documento que no existe en derecho, y no da resultados reales que implique la existencia de obligaciones mutuas; consecuentemente la alegación de los demandados si la promesa de compraventa no cumple con el requisito del Art. 1570 del Código Civil, esta promesa es nula y así como su contenido, por el otro costado los demandados, argumentan que no opera la nulidad de la promesa de compraventa, por cuanto el Art. 1699 del Código Civil, indica que no se debe solicitar la nulidad de los actos que fueron efectuados sabiendo del vicio que lo anulaba, en definitiva si no hay existencia jurídica de la promesa de compraventa como se puede justificar esta excepción.

Por el hecho de que entre consanguíneos que ha redactado un documento privado, en que se ofrece vender un departamento, en \$ 35.000,00, primero el terreno donde está construido el departamento, no es de propiedad del supuesto promitente vendedor, éste únicamente tenía la expectativa, que una vez que se declare en propiedad horizontal, que tenga justo título, daría en venta a los supuestos promitentes compradores; por cuanto hubo un sismo, se averió la construcción, queda inhabitable, nunca hubo justo título, el documento privado nunca fue elevado a escritura pública, no hay promesa de compraventa, pero si está probado con depósitos bancarios y declaración de parte del demandado que este recibió \$ 35.000,00.

El Código Civil en su artículo 1732 refiriéndose a la compraventa expresa que es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero, de lo dicho, este juzgador no puede entrar en un mayor análisis de fondo en razón que el objeto de pretensión es la nulidad del instrumento público, que no existe. Frente a este argumento, le corresponde al juzgador el analizar lo que establece el Art. 1704 del Código Civil, determina la nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza de cosa juzgada, da derecho a las partes a ser restituidas al mismo estado en que se hallaría si o hubiese existido el acto o contrato nulo, sin perjuicio del objeto y causa lícita, por lo que al no cumplir la promesa de compraventa con los requisitos del Art. 1570 ibídem, no tiene valor alguno.

Con los antecedentes expuestos, sin que sea necesario efectuar un mayor estudio sobre el caso sometido a conocimiento, en razón que el documento privado nunca fue elevado a escritura pública, no tiene valor su existencia jurídica, en atención al principio de buena fe y lealtad procesal, al haber habitado en un departamento los promitentes compradores por tres años deberían cancelar su canon arrendaticio, pero esto no es materia del litigio dejando a salvo el derecho de los demandados, con fundamento en los artículos 76.1, 82 y 168.6 de la Constitución, Arts. 23, 26 y 27 del Código Orgánico de la Función Judicial, artículo 1570.1 del Código Civil se acepta la demanda interpuesta y se resuelve lo siguiente:

Aceptar la demanda, consecuentemente declarar nulo lo invariable en el documento privado constante en autos a fs. 16 y ordenar la restitución del dinero que fue pagado por los actores del juicio en \$ 35.000,00,/treinta y cinco mil dólares valores estos que los demandados Marieta P. y José Rolando R., devolverán a Cristhian Xavier del Pozo Carrasco y Ligia Elena Remache Guamán, en un término de treinta días, ejecutoriada que sea esta sentencia,

dejase a salvo el derecho de los demandados para requerir en cuerda separada a los actores lo que les corresponda a cánones arrendaticios por los tres años que ocuparon el departamento ofrecido en venta. conceder, el recurso de apelación con el efecto suspensivo propuesto por los demandados en el que se concede también en efecto diferido sobre las excepciones previas planteadas respecto de la sentencia y el auto interlocutorio de dichas excepciones dictadas de forma oral en la audiencia de juicio. disponer, que la parte actora proceda a fundamentar su recurso de apelación en el término de diez días contados a partir de la notificación de esta sentencia y en la forma prevista en el artículo 257 del Código Orgánico General de Procesos. Sin costas ni honorarios que regularse. (Causa Civil No. 02305-2020-00078).

En esta causa civil claramente se evidencia que es importante que la promesa de compraventa se desarrolle conforme los requisitos que dispone el Código Civil ecuatoriano, de manera que cada promesa de venta se realice por escrito y ante un Notario Público de otorgue fe pública de que la cosa prometida en venta se llegue a concretar y no exista ningún problema.

Capítulo III: Metodología

3. Método de la investigación

La presente investigación se desarrolla bajo una metodología apropiado que permite recabar información verídica, entre los métodos utilizados están los siguientes:

Método Cualitativo

Se utilizó el método cualitativo, dentro del proyecto investigativo, por cuanto permitió la comprensión y el análisis sobre las relaciones de causa y efecto del fenómeno investigativo, razón por la cual se enmarcó en el fenómeno jurídico investigativo que es la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa en la legislación ecuatoriana y su incidencia en el derecho a la seguridad jurídica.

Método Cuantitativo

En esta investigación se empleó el método cuantitativo, mismo que se enmarca en la recolección de datos a partir de los procedimientos estadísticos numéricos lógicos, sobre la problemática de investigación enfocada en los contratos de promesas de compraventa que se efectúan en el ámbito civil; cuyos resultados se expresan y evidencia a través de números y gráficos.

Método Documental

Se aplicó la investigación documental, por cuanto facilita la recolección y selección de información de diferentes fuentes investigativas, de tal manera que se fundamentó y sustentó el marco teórico y demás partes de la investigación con libros, tesis, proyectos, artículos científicos, páginas webs, Códigos, Leyes y demás normas jurídicas relacionadas con el contrato de compraventa y el derecho a la seguridad jurídica que exige el respeto a la Constitución y la Ley.

3.1 Tipo de Investigación

Investigación Descriptiva

Se aplicó la investigación descriptiva, debido a que permitió la búsqueda del objeto de estudio, conjuntamente permite la descripción específica de las características sobre lo que se investiga, siendo así se estudió la inobservancia de los requisitos legales previstos en el Código Civil para la validez de los contratos de promesa de compraventa.

Investigación Explicativa

Se utilizó la investigación explicativa, misma que permite hallar las razones y motivos, por los cuales se producen los hechos del fenómeno estudiado, de esta manera se procedió a dar explicación sobre el derecho a la seguridad jurídica y su vulneración en el ámbito jurídico ante la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa.

3.2 Técnicas e instrumentos de investigación

Técnica de recolección de datos

Encuesta

Se utilizó la encuesta como técnica de recopilación de datos, esta permitió obtener información relevante acudiendo de manera directa hacia las personas seleccionadas, siendo los Abogados en libre ejercicio que pertenecen al Cantón San José de Chimbo quienes tienen conocimiento práctico sobre los contratos de promesa de compraventa, por ello se cuenta con información estadística adecuada, suficiente que consta dentro de la investigación.

Entrevista

Se empleó la entrevista, pues la misma permitió de manera efectiva la recolección de datos e información, mediante una conversación de forma presencial entre el entrevistador y el entrevistado, como es el Señor Notario del Cantón San José de Chimbo, debido a que este profesional del derecho es el encargado de dar fe pública en la realización de los contratos de promesa de compraventa que se desarrollan a diario en esta dependencia.

Instrumento de recolección de datos

Cuestionario

Se utilizó el cuestionario de preguntas, tanto para la realización de la encuesta como para la entrevista, mediante este instrumento de recolección de datos, se logró obtener de manera inmediata respuestas directas sobre el tema investigado, y todos los datos obtenidos fueron tabulados e interpretados.

3.3 Criterio de inclusión y criterio de exclusión

Criterio de inclusión

En la investigación se incluye a los Abogados en libre ejercicio, y al Señor Notario Público del Cantón San José de Chimbo de la provincia Bolívar, quienes al encontrarse en la práctica diaria aportaran con el conocimiento jurídico sobre los contratos de promesa de compraventa y el derecho a la seguridad jurídica.

Criterios de exclusión

Se excluye de la investigación a los profesionales del derecho que no litiguen dentro del Cantón San José de Chimbo de la Provincia Bolívar, debido a que no pueden aportar información sobre los contratos de promesa de compraventa que se efectúan dentro del cantón donde se realiza la investigación.

3.4 Población y muestra

Población

Como población se establece a los Abogados en libre ejercicio y Señor Notario Público, los cuales pertenecen al Cantón San José de Chimbo de la Provincia Bolívar.

Tabla No. 3 Población de estudio

POBLACIÓN	EXTRACTO	Técnica
Abogados en libre ejercicio	20	Encuesta
Señor Notario Público	1	Entrevista
TOTAL	21	

Muestra: Respecto a la muestra, en el proyecto investigativo no fue necesaria fórmula alguna, debido a que la investigación se dirige a un grupo mínimo de personas.

3.5 Localización geográfica del estudio

La localización geográfica del estudio efectuado, se encuentra en el Cantón San José de Chimbo, que pertenece a la Provincia de Bolívar.



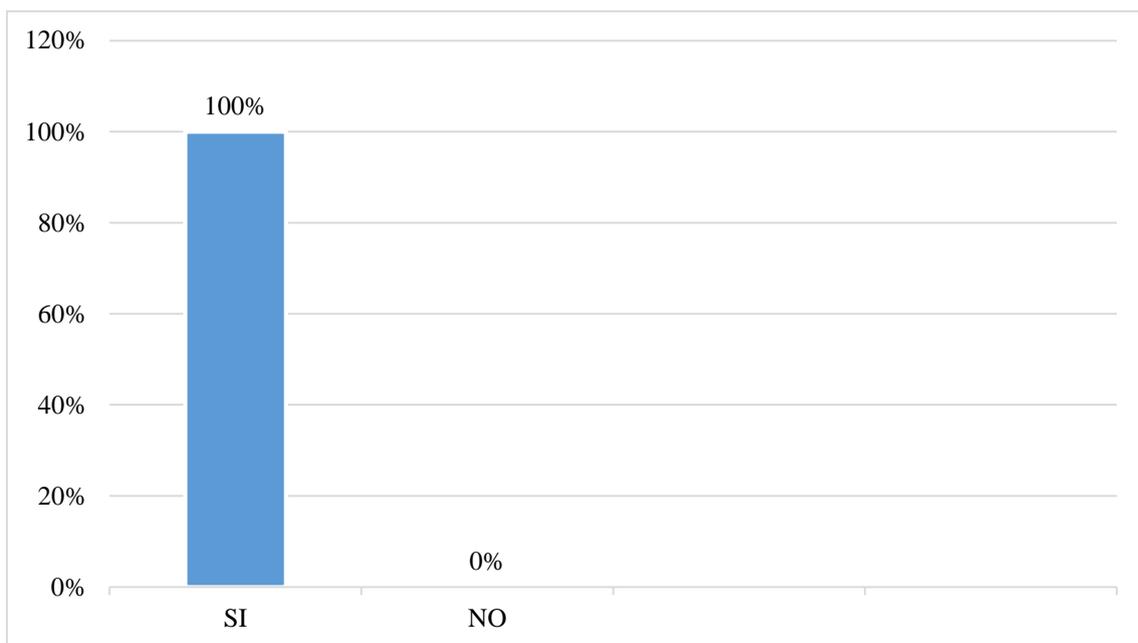
Capítulo IV: Resultados y Discusión

1.- ¿Conoce Usted sobre el contrato de promesa de compraventa?

Tabla No. 4 Conocimiento sobre la promesa de compraventa

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	20	100%
NO	0	0%
Total	20	100%

Figura No. 1 Conocimiento sobre la promesa de compraventa



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

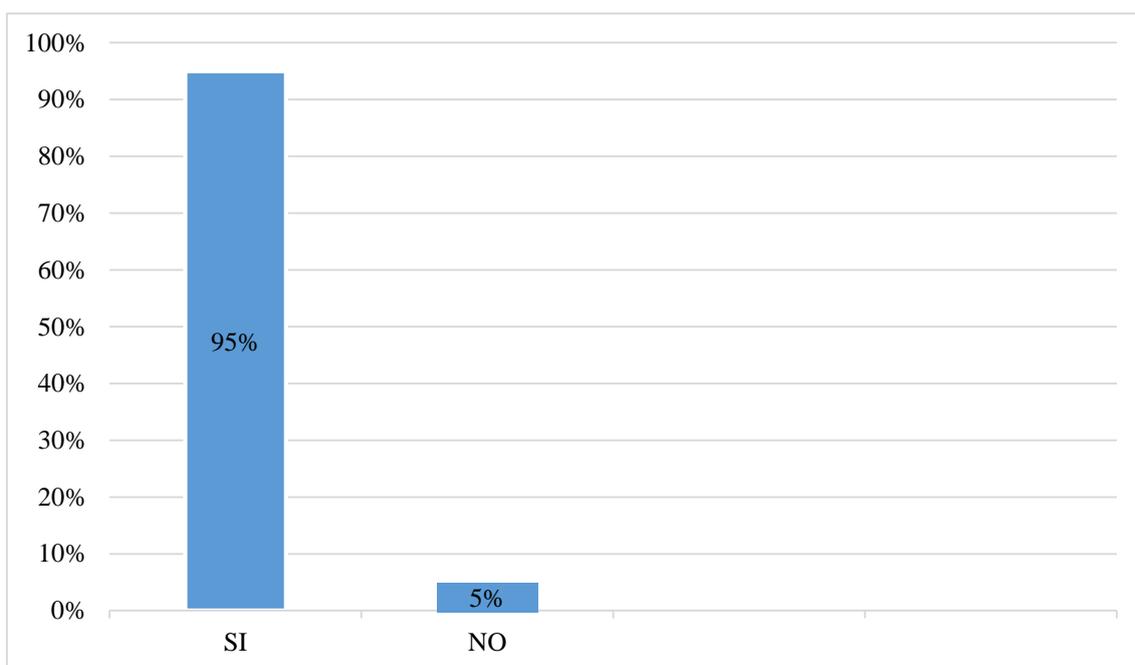
Interpretación: La promesa de compraventa es uno de los contratos más utilizados en la actualidad, pues es un acto donde el comprador y vendedor pactan un contrato preliminar con cláusulas específicas como el plazo y condición, mediante este acto se asegura el precio del bien a adquirir.

2.- ¿Conoce Usted sobre los requisitos de validez del contrato de promesa de compraventa estipulado en el Art. 1570 del Código Civil?

Tabla No. 5 Requisitos del contrato de promesa de compraventa

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	19	95%
NO	1	5%
Total	20	100%

Figura No. 2 Requisitos del contrato de promesa de compraventa



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

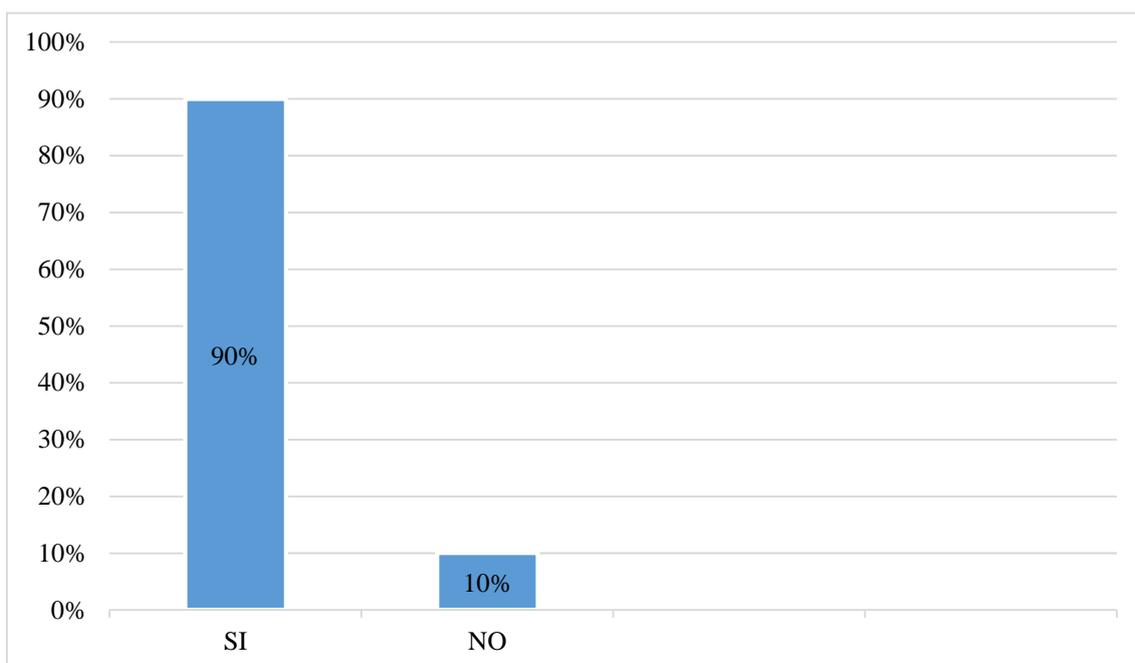
Interpretación: Los requisitos de validez que se han establecido en el articulado 1570 del Código Civil son regla general que deben cumplir las personas que requieren realizar una promesa de compraventa a fin de que su negocio jurídico no sea declarado nulo en el futuro.

3.- ¿Considera que si la promesa de compraventa realizada por escrito y mediante escritura pública alcanzará su validez jurídica y los contratantes deberán cumplir obligatoriamente con sus obligaciones?

Tabla No. 6 Promesa de compraventa realizada por escritura pública

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	18	90%
NO	2	10%
Total	20	100%

Figura No. 3 Promesa de compraventa realizada por escritura pública



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

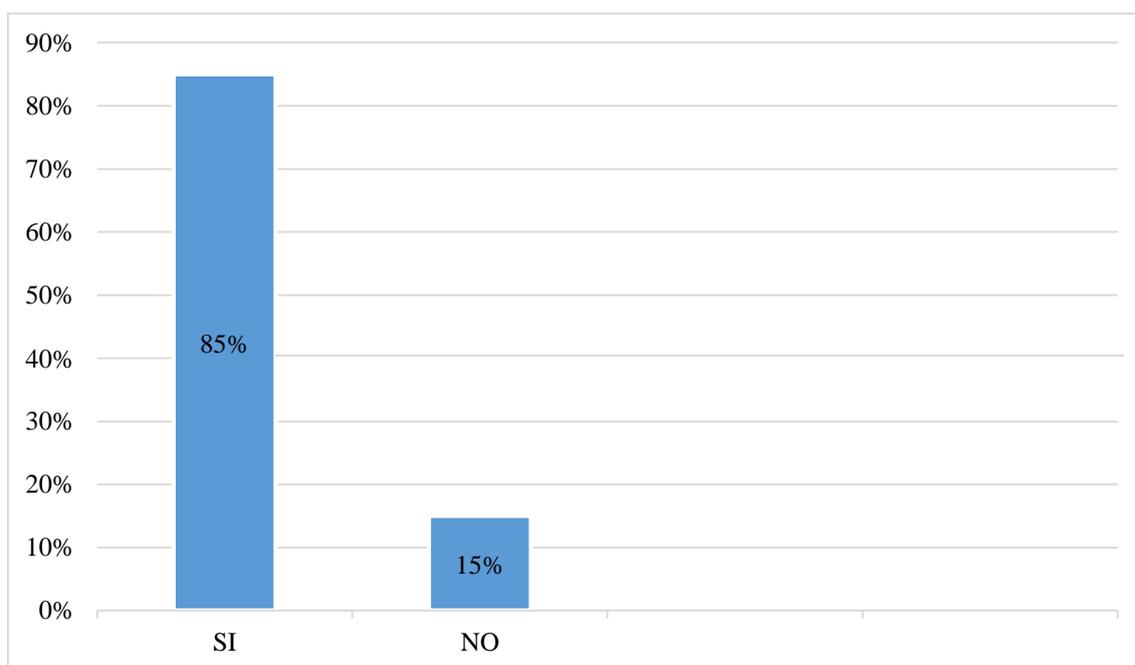
Interpretación: Uno de los requisitos esenciales para que la promesa de compraventa sea legítima es realizarla por escrito y mediante escritura pública, lo cual obligará a al promitente, comprador y vendedor a cumplir con sus obligaciones estipuladas en dicho contrato.

4.- ¿Considera que si la promesa de compraventa se realiza por instrumento privado tiene la misma validez que haberla realizado ante un Notario Público?

Tabla No. 7 Promesa de compraventa se realiza por instrumento privado

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	3	15%
NO	17	85%
Total	20	100%

Figura No. 4 Promesa de compraventa se realiza por instrumento privado



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

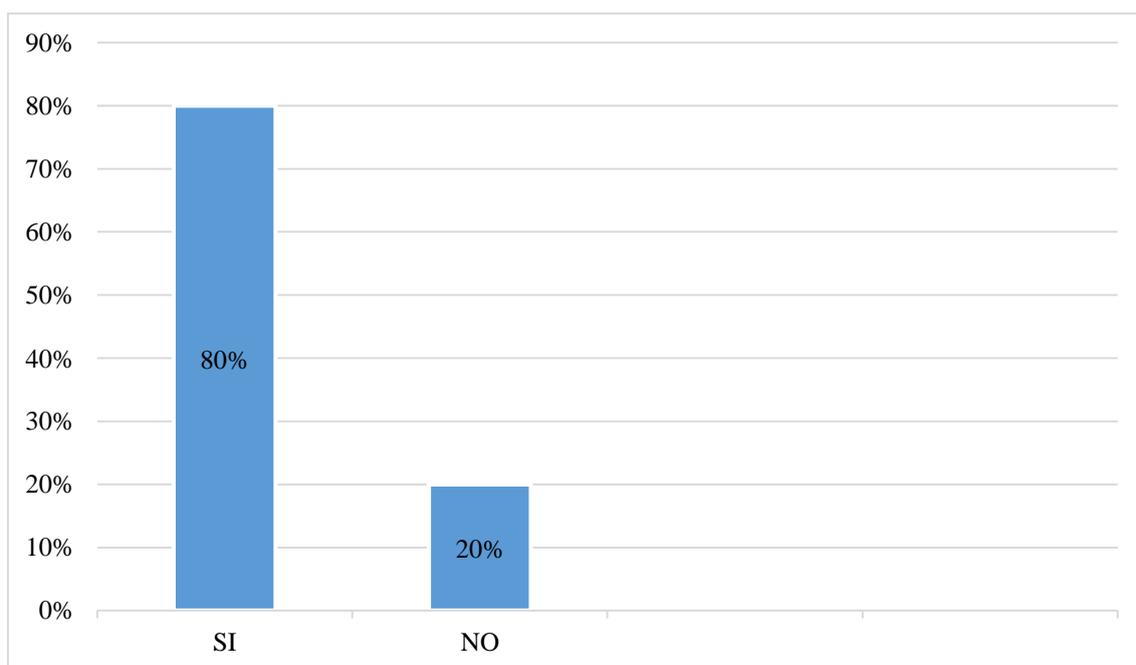
Interpretación: Si una promesa de venta se realiza mediante instrumento privado, esta no alcanzará esa validez jurídica como haberlo realizado mediante escritura pública, de manera que será un contrato inexistente que a la final será declarado nulo y las partes contratantes no están obligadas a cumplir ninguna de las obligaciones, puesto que se llevó sin las solemnidades establecidas en la Ley.

5.- ¿Conoce Usted las consecuencias jurídicas por la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa?

Tabla No. 8 Consecuencias de la falta de legalización de la promesa de compraventa

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	16	80%
NO	4	20%
Total	20	100%

Figura No. 5 Consecuencias de la falta de legalización de la promesa de compraventa



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

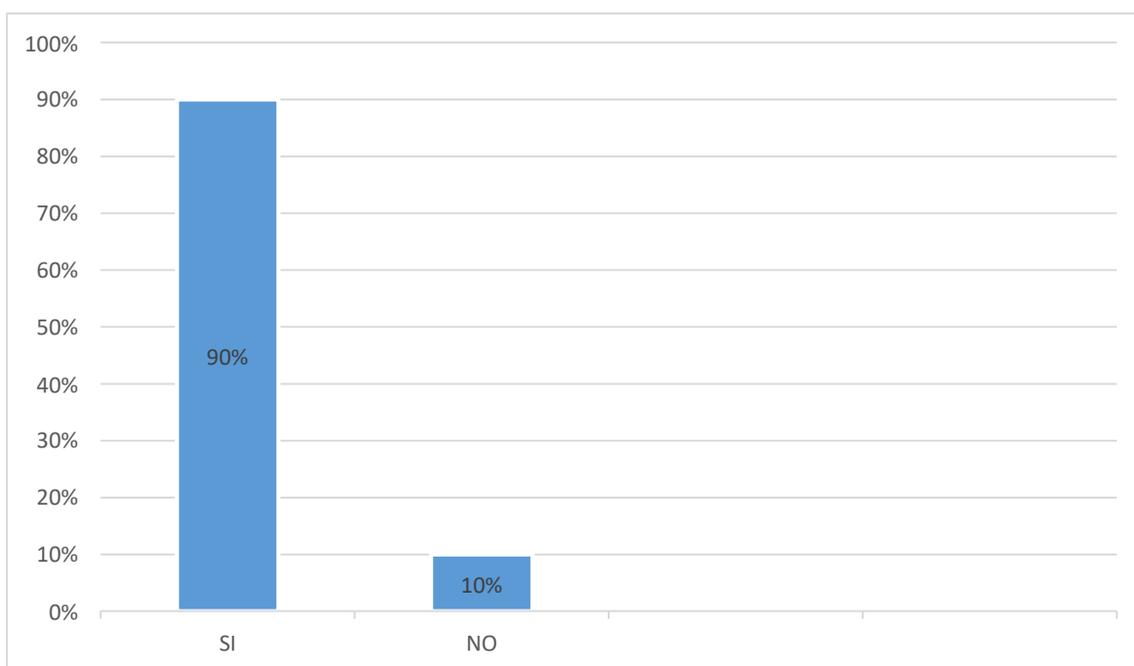
Interpretación: Por la falta de legalización de la promesa de compraventa se producen diversas consecuencias jurídicas que afectan a los contratantes, a pesar de que el negocio se haya sido realizado de buena fe, entre las principales acciones que se desarrollan está declarar la nulidad absoluta de dicha promesa y así se declare un acto inexistente y las cosas vuelvan al estado anterior.

6.- ¿Cree Usted que la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa vulnera el derecho constitucional a la seguridad jurídica?

Tabla No. 9 Vulneración del derecho a la seguridad jurídica

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	18	90%
NO	2	10%
Total	20	100%

Figura No. 6 Vulneración del derecho a la seguridad jurídica



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

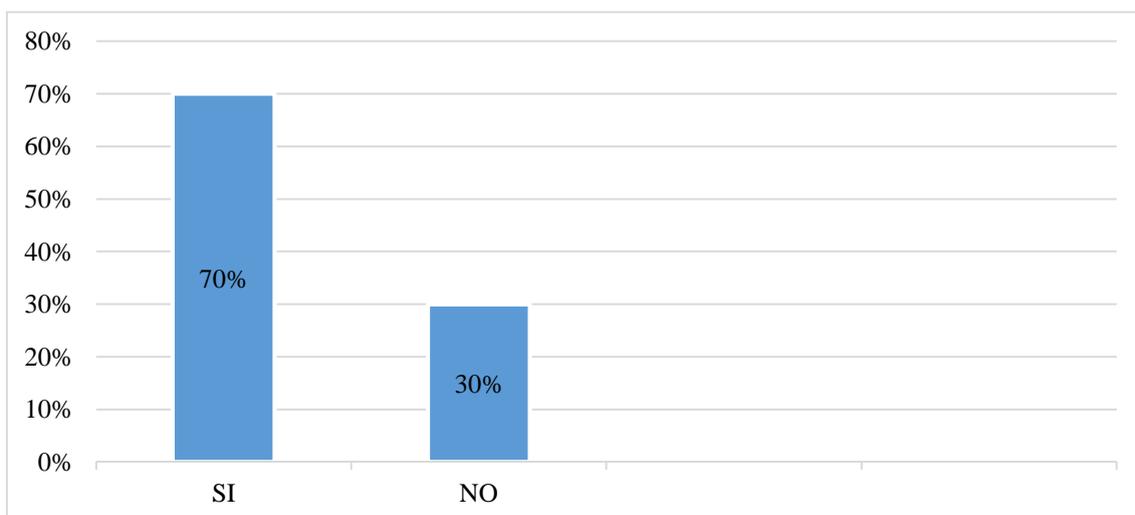
Interpretación: Desde la Constitución se ha determinado que la seguridad jurídica hace posible ese respeto a la normativa legal y su aplicación inmediata no debe omitirse por ningún órgano judicial o algún particular, en este caso si la promesa de compraventa no se realiza conforme los requisitos legales directamente estaría vulnerando la seguridad jurídica por no aplicarse una norma clara y pública como es el Código Civil.

7.- ¿Considera que si un contrato de promesa de compraventa no se encuentra legalizado conforme lo estipula el Art. 1570 del Código Civil las partes contratantes están obligadas a cumplir con las obligaciones y derechos estipulados en dicho contrato?

Tabla 10 Falta de aplicación del Art. 1570 del Código Civil

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	6	100%
NO	14	0%
Total	20	100%

Figura No. 7 Falta de aplicación del Art. 1570 del Código Civil



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

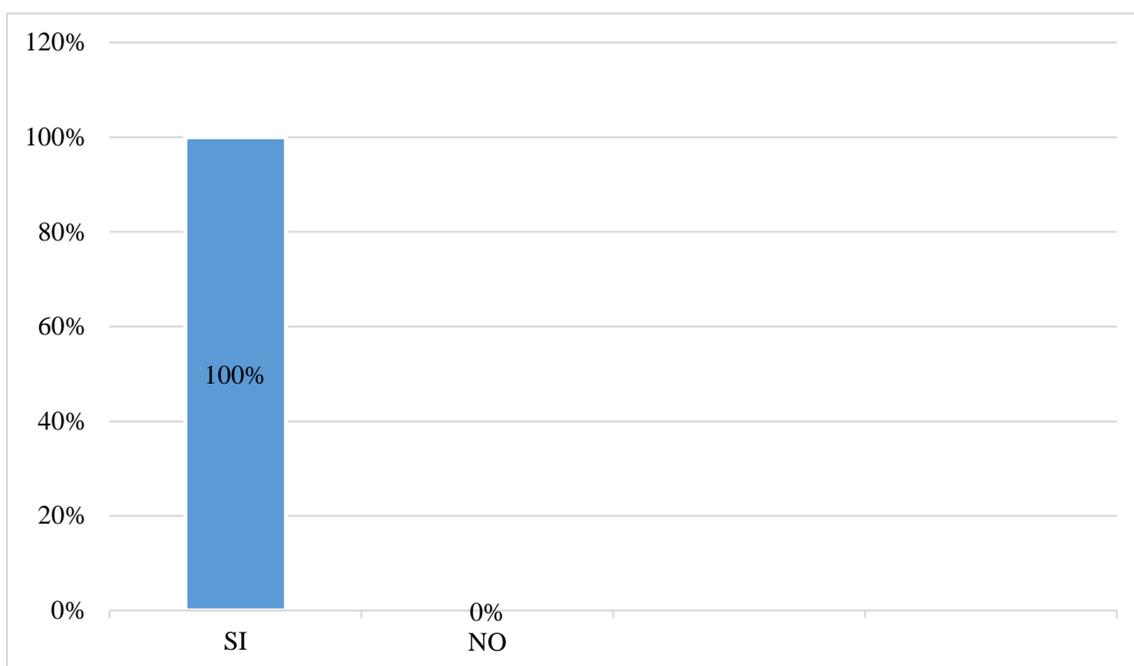
Interpretación: Si la promesa de compraventa se realiza sin respetar los requisitos esenciales del Código Civil, se estaría frente a un acto inexistente carente de veracidad jurídica, por lo tanto, las partes que realiza dicho acto no estarían del todo obligadas a cumplir lo que se pacta en este.

8.- ¿Considera que la falta de legalización de la promesa de compraventa se debe a que las personas prefieren evitar incurrir en gastos notariales?

Tabla No. 11 Falta de legalización de la promesa de compraventa

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	20	100%
NO	0	0%
Total	20	100%

Figura No. 8 Falta de legalización de la promesa de compraventa



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

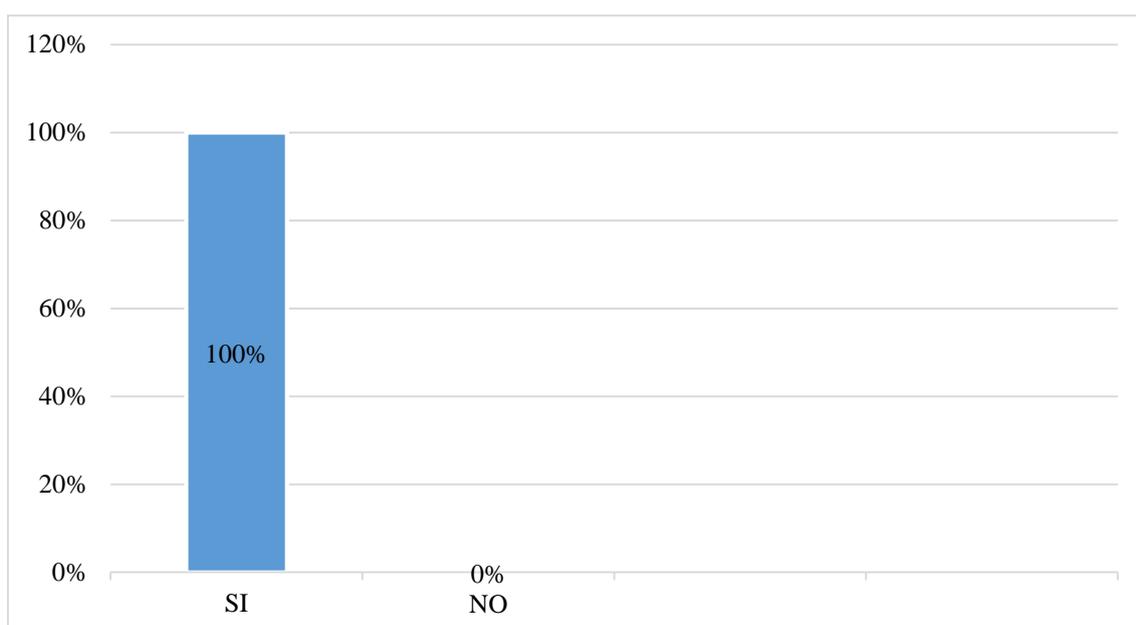
Interpretación: La mayoría de personas que realizan una promesa de compraventa conocen que necesariamente este acto debe realizarse frente a un notario público, pero prefieren evitar incurrir muchas de las veces en gastos o informalismos y realizan promesas de venta mediante instrumento público, lo cual de cierta manera les llega a perjudicar en el futuro.

9.- ¿Considera que si un contrato de promesa de compraventa no se encuentra elaborado por escrito y elevado a escritura pública se puede demandar su nulidad?

Tabla No. 12 Nulidad de la promesa de compraventa

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	20	100%
NO	0	0%
Total	20	100%

Figura No. 9 Nulidad de la promesa de compraventa



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

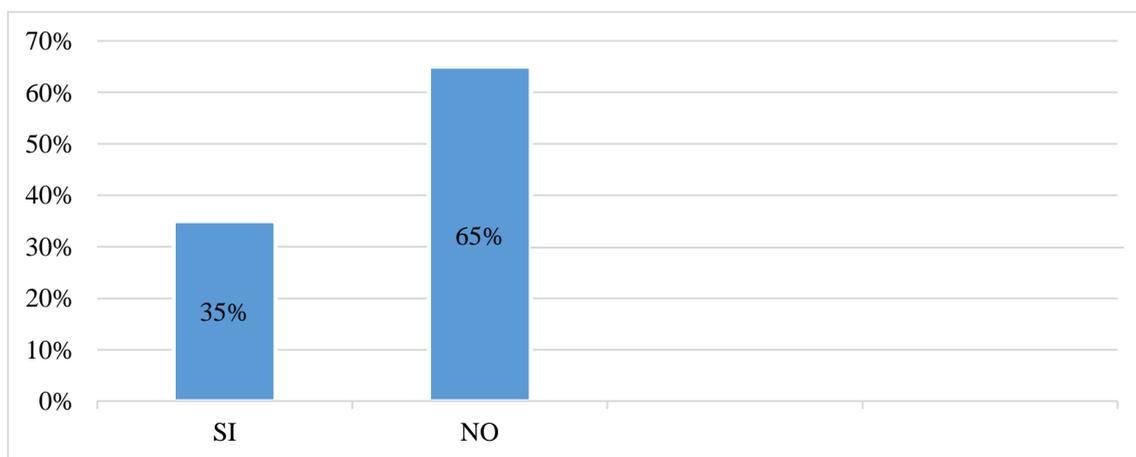
Interpretación: Toda promesa de compraventa que no ha sido legalmente elaborada por escrito y escritura pública es nula y no tendrá validez jurídica alguna para ser efectivo su cumplimiento, de manera que en caso de que uno de los prominentes en la promesa entregara la cosa o el dinero pactado para la devolución del mismo puede demandar la nulidad absoluta de la promesa de compraventa a fin de que las cosas vuelvan al estado anterior.

10.- ¿Considera que se debe reformar el requisito de elevar a escritura pública la promesa de compraventa y que este contrato realizado por instrumento privado tenga la misma validez?

Tabla 13 Reforma al requisito de elevar a escritura pública la promesa de compraventa

ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	7	35%
NO	13	65%
Total	20	100%

Figura No. 10 Reforma al requisito de elevar a escritura pública la promesa de compraventa



Nota: Elaboración propia con base a los datos obtenidos de la encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio Cantón San José de Chimbo.

Interpretación: La mayoría de promesas de compraventa se desarrollan mediante instrumento privado, lo cual genera varias consecuencias para los contratantes, como el incumplimiento de las obligaciones que estipulan, pero en el caso de que una promesa de compraventa se encuentre legalmente notariada las partes están obligadas a cumplir con lo pactado de manera que el requisito de elevar una promesa de venta de escritura pública es muy beneficioso.

Entrevista

Tabla No. 14 Entrevista realizada en Notaria Primera del Cantón San José de Chimbo

Entrevistado	Notario Público del Cantón San José de Chimbo
Preguntas	Respuestas
1.- ¿Cuáles son los requisitos de validez de un contrato de promesa de compraventa?	Los requisitos de la promesa de compraventa se encuentran estipulados de forma clara en el Art.1570 del actual Código Civil ecuatoriano, entre en los principales de esta que este acto sea celebrado por escrito y mediante escritura pública, así mismo que se desarrolle por personas legalmente capaces y se establezca un plazo y condición para que se desarrolle la compraventa definitiva.
2.- ¿Cuáles las consecuencias por la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa?	Una de las principales consecuencias que se desarrolla por no legalizar una promesa de compraventa es que sea el promitente comprador o vendedor, no llegará a cumplir con las obligaciones que han establecido, así se demande por incumplimiento de contrato en la vía judicial no tendrá validez para que se cumpla, por cuánto no gozará con los requisitos esenciales.

<p>3.- ¿Considera que se vulnera el derecho a la seguridad jurídica por la falta de legalización de un contrato de promesa de compraventa?</p>	<p>La seguridad jurídica establecida en el Art. 82 de la constitución ecuatoriana determina que se debe respetar dicha Carta Magna y lo establecido en la ley y aplicar de forma directa la normativa sin omisión alguna, es claro que sí, la promesa de compraventa no se realiza de acuerdo a los requisitos que exige el Art. 1570 se estaría directamente vulnerando este derecho constitucional.</p>
<p>4.- ¿Considera que la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa se debe al desconocimiento de la ciudadanía de los requisitos esenciales?</p>	<p>No se podría afirmar que exista un desconocimiento por parte de la ciudadanía, ya que por conocimiento general en su mayoría conocen que cuando realiza una promesa de compraventa de un bien inmueble es necesario acudir a cualquier notaría y legalizar dicho negocio para que este tenga validez</p>

Nota: Entrevista directa al Notario Público del Cantón San José de Chimbo.

4.2 Discusión

La promesa de compraventa es uno de los instrumentos jurídicos más utilizados en la actualidad, por cuánto posee muchos beneficios, como asegurar el valor de la propiedad que se pretende adquirir y una vez que este contrato se llegue a firmar, las partes contratantes están obligadas a cumplir lo acordado caso contrario estarán ante una acción de incumplimiento que podrá ser ventilada en vía judicial.

Con la encuesta y entrevista aplicada se evidencia que es necesario que una promesa de compraventa cumpla con cada uno de los requisitos determinados en el Código Civil a fin de que alcance su validez jurídica y se ampare al derecho a la seguridad jurídica que exige el respeto a la Constitución de la República del Ecuador y a los mandatos establecidos en las demás normas jurídicas infraconstitucionales.

Los requisitos esenciales que debe cumplir una promesa de compraventa se encuentran regulados en el artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano, resaltando como uno de los requisitos esenciales que toda promesa de venta sea realizada por escrito y ante un Notario Público quien otorgara fe de que las partes han consentido elaborar dicho acto jurídico y están dispuestos a cumplir con las obligaciones determinadas en este contrato.

La promesa de compraventa no solo debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 1570 de la norma antes mencionada, sino que es un acto que está sujeto a las demás disposiciones comunes que establece el Código Civil sobre los contratos, en este sentido se debe tener en consideración los requisitos básicos cómo que para la celebración de dicha promesa de compraventa las partes sean legalmente capaz exista un objeto lícito y causa lícita por el que realizan dicha promesa.

La falta de legalización de la promesa de compraventa, principalmente cuando no se eleva a escritura pública, genera varias consecuencias jurídicas para los contratantes,

principalmente que dicho contrato es declarado nulo y no genera obligación alguna para que tanto promitente, vendedor y comprador cumplan con lo acordado muchas de las veces cuando ya se entrega una cantidad de dinero tienen que acudir a la vía judicial para que se realice la devolución de dichos valores.

La falta de aplicabilidad de los requisitos esenciales que establece el Código Civil para la elaboración de la promesa de compraventa es una vulneración directa al derecho constitucional a la seguridad jurídica que exige la aplicación de las normas públicas previas y claras a fin de que se respete ese ordenamiento jurídico.

Con la investigación realizada se analiza un caso práctico que se llevó a efecto en la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón San José de Chimbo por una promesa de compraventa que fue desarrollada instrumento privado, la cual fue incumplido por parte de los promitentes vendedores a pesar de haber recibido la totalidad del pago del bien prometido en venta no se llega a celebrar el contrato definitivo, esta causa civil demuestra que es necesario elaborar una promesa de compraventa con todos los requisitos que se encuentran prescritos en la Ley.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones

5.1 Conclusiones

Luego de la investigación jurídica y doctrinal se obtiene las siguientes conclusiones:

- ✚ Los requisitos de validez de la promesa de compraventa se encuentran determinados en el Código Civil entre los cuales se encuentran que dicho acto jurídico debe ser realizado por personas legalmente capaces, la causa y el objeto deben ser lícitos, principalmente uno de los requisitos más importantes es que dicho contrato sea elaborado por escrito y mediante escritura pública a fin de que alcance su validez jurídica.
- ✚ La falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa produce consecuencias muchas de las veces irreversibles, como la falta de cumplimiento de una de las partes contratantes, así también la declaratoria de nulidad de dicho contrato, produciéndose así que se desarrollen acciones legales en la vía judicial lo que hace que las partes incurran en gastos innecesarios.
- ✚ La legislación ecuatoriana establece cuáles son los requisitos a los que deben sujetarse los contratos de promesa de compraventa y la falta de aplicación de los mismos, evidentemente genera una transgresión directa al derecho constitucional de la seguridad jurídica que exige la aplicación directa de las normas jurídicas que son públicas y fueron previamente establecidas.

5.2 Recomendaciones

Con la investigación efectuado se arroja las siguientes recomendaciones:

- ✚ Se recomienda que se desarrolle por parte del Consejo de la Judicatura e incluso las mismas Notarías, foros y charlas con respecto a los requisitos de validez que conlleva una promesa de compra y venta para que esta sea válida a fin de que se evite la informalidad en el desarrollo de este tipo de contratos.
- ✚ Es necesario que por parte del Estado se desarrolle publicaciones en medios de comunicación respecto a las consecuencias jurídicas que se generan por no legalizar un contrato de promesa de compraventa y así evitar el alto índice de informalidad que se desarrolla en este tipo de contratos.
- ✚ Se recomienda que la Corte Constitucional, máximo organismo de interpretación constitucional, elabore un criterio jurisprudencial vinculante en el que determine la vulneración al derecho a la seguridad jurídica cuando un contrato de promesa de compraventa no se encuentra debidamente legalizado con todos los requisitos que se establecen en el Código Civil.

Bibliográfica

- Barba, G. (1990). *La seguridad jurídica desde la filosofía del derecho*. Madrid : Editorial: Universidad Complutense. Facultad de Derecho.
- Borda, A. (2018). Qué es un contrato. *EVAL*, 1-21. Obtenido de https://aulavirtual4.unl.edu.ar/pluginfile.php/1212/mod_resource/content/0/Qu%EF%BF%BD%20es%20un%20contrato.pdf
- Boyeras, D. (2013). *La compraventa internacional de Mercancías*. UBA. Obtenido de <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/107706/dbs1de1.pdf;sequence=1>
- Código Civil . (2022). Suplemento del Registro Oficial No. 46 , 24 de Junio 2005. Quito , Pichincha , Ecuador : Corporación de Estudios y Publicaciones - CEPWeb.
- Código Orgánico General de Procesos . (2022). Registro Oficial Suplemento 506 de 22-may.-2015. Quito , Pichincha , Ecuador : Corporación de Estudios y Publicaciones - CEPWeb.
- Coronel, C., & Del Bruto, Ó. (2011). Nulidad e inexistencia de los actos jurídicos en el derecho ecuatoriano. *Ius Humani. Revista de Derecho*, 2, 177-209. doi.: <https://doi.org/10.31207/ih.v2i0.134>
- Corte Constitucional del Ecuador . (09 de abril de 2014). *Sentencia No. 067-14-SEP-CC*. Obtenido de Caso No. 1626-10-EP: http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhenBldGE6J2FsZnJlc2NvJywgZXVpZDonOTE4NTdmZjEtM2RmZi00NjRkLTNmNmEtYzk5Zjk4YmY2OGEyLnBkZid9

- González, J. (2006). EL CONTRATO PREPARATORIO EN EL DERECHO COMPARADO, CON ESPECIAL ÉNFASIS EN EL DERECHO MEXICANO. *UNAM.*, 25-41. Obtenido de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1943/5.pdf>
- Hinestrosa, F. (2006). Contratos preparatorios. El contrato de promesa. *Revista de Derecho Privado*(11), 33-56. Obtenido de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/573>
- Manasevich, R. (2013). RENÉ ABELIUK MANASEVICH, CONTRATO DE PROMESA, DE OPCIÓN Y OTROS ACUERDOS PREVIOS, SANTIAGO, ABELEDO PERROT THOMSON REUTERS, 2012, 378 PP. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 263-267. Obtenido de <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n19/art15.pdf>
- Orrego, J. (2023). El Contrato de Promesa . *Juridica* , 1-32.
- Oviedo, J. (2003). Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano. *Revista Vniversitas*(106), 611-666. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/825/82510618.pdf>
- Pérez, A. (05 de octubre de 2015). *Nulidad Absoluta* . Obtenido de Ecuador | Enciclopedia Jurídica Online Gratuita: <https://ecuador.leyderecho.org/nulidad-absoluta/>
- Pérez, M. d. (2016). La compraventa y la transmisión de la propiedad. un estudio histórico-comparativo ante la unificación del derecho privado europeo. *Universidad Autónoma de Madrid.*, 202-248.

- Pozo, J. (2013). *La promesa de compraventa de bienes muebles en la legislación ecuatoriana*. Universidad de las Américas. Obtenido de <https://dspace.udla.edu.ec/bitstream/33000/132/1/UDLA-EC-TAB-2013-31.pdf>
- Revenga, L. (2014). *Contrato de Compraventa Origenes Romanos y Situación Actual*. Universidad Pontificia de Icaí Icade., Madrid. Obtenido de <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/792/TFG000818.pdf?sequence=1#:~:text=Los%20primeros%20datos%20acerca%20de,%2C%20esclavos%2C%20aromas%20y%20especias>.
- Sisa, J. (2015). “*La promesa de compra venta de bienes inmuebles en el marco normativo ecuatoriano*”. Universidad Nacional de Loja., Loja. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/8428/1/Jorge%20Amable%20Sisa%20Pacari.pdf>
- Vargas, L. (2015). *La Compraventa*. Obtenido de Vargasabogados: <http://vargasabogados.com.ec/pdf/publicacion-03.pdf>
- Velásquez, C. (2016). El Concepto de Contrato. *Dialnet.*, 179-184.

Anexos

Formato de Encuesta

Encuesta aplicada a los Abogados en libre ejercicio de la profesión

1.- ¿Conoce Usted sobre el contrato de promesa de compraventa?

SI_____	NO_____
---------	---------

2.- ¿Conoce Usted sobre los requisitos de validez del contrato de promesa de compraventa estipulado en el Art. 1570 del Código Civil?

SI_____	NO_____
---------	---------

3.- ¿Considera que si la promesa de compraventa realizada por escrito y mediante escritura pública alcanzará su validez jurídica y los contratantes deberán cumplir obligatoriamente con sus obligaciones?

SI_____	NO_____
---------	---------

4.- ¿Considera que si la promesa de compraventa se realiza por instrumento privado tiene la misma validez que haberla realizado ante un Notario Público?

SI_____	NO_____
---------	---------

5.- ¿Conoce Usted las consecuencias jurídicas por la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa?

SI_____	NO_____
---------	---------

6.- ¿Cree Usted que la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa vulnera el derecho constitucional a la seguridad jurídica?

SI_____	NO_____
---------	---------

7.- ¿Considera que si un contrato de promesa de compraventa no se encuentra legalizado conforme lo estipula el Art. 1570 del Código Civil las partes contratantes están obligadas a cumplir con las obligaciones y derechos estipulados en dicho contrato?

SI_____	NO_____
---------	---------

8.- ¿Considera que la falta de legalización de la promesa de compraventa se debe a que las personas prefieren evitar incurrir en gastos notariales?

SI_____	NO_____
---------	---------

9.- ¿Considera que si un contrato de promesa de compraventa no se encuentra elaborado por escrito y elevado a escritura pública se puede demandar su nulidad?

SI_____	NO_____
---------	---------

10.- ¿Considera que se debe reformar el requisito de elevar a escritura pública la promesa de compraventa y que este contrato realizado por instrumento privado tenga la misma validez?

SI_____	NO_____
---------	---------

Formato de entrevista

Entrevista aplicada en la Notaria Primea del Cantón San José de Chimbo

1.- ¿Cuáles son los requisitos de validez de un contrato de promesa de compraventa?

Respuesta: _____

2.- ¿Cuáles las consecuencias por la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa?

Respuesta: _____

3.- ¿Considera que se vulnera el derecho a la seguridad jurídica por la falta de legalización de un contrato de promesa de compraventa?

Respuesta: _____

4.- ¿Considera que la falta de legalización del contrato de promesa de compraventa se debe al desconocimiento de la ciudadanía de los requisitos esenciales?

Respuesta: _____

