Universidad Estatal de Bolívar

Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas

Carrera de Derecho

Trabajo de Integración Curricular Modalidad Proyecto de Investigación

Previo la obtención del Título de Abogada

Tema:

Análisis de los efectos jurídicos de la cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, cantón Guaranda 2023

Investigador:

Alisson Patricia Salguero Noboa

Tutor del Proyecto de Investigación:

Dra. Karina Marianela Ruiz Abril

Guaranda - Ecuador

2024

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA

Yo, **Doctora Karina Marianela Ruiz Abril** en mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación, designado por disposición de Consejo Directivo, bajo juramento **CERTIFICO:** que el señor **Alisson Patricia Salguero Noboa,** egresado de la Universidad Estatal de Bolívar, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, Carrera de Derecho, ha cumplido con su trabajo de titulación previo a la obtención del título de Abogada; con el tema: **"ANÁLISIS DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA CLAÚSULA PENAL EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, CANTÓN GUARANDA 2023"**; mismo que ha cumplido con todos los requerimientos exigidos por la institución, siendo la misma de su propia autoría, por lo que se aprueba la misma.

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

Atentamente,

Dra. Karina Ruiz Abril

Tutora

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo; **ALISSON PATRICIA SALGUERO NOBOA**, egresado de la Carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento declaro en forma libre y voluntaria que el presente Proyecto, con el tema: **"ANÁLISIS DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA CLAÚSULA PENAL EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, CANTÓN GUARANDA 2023"**; es de mí autoría, así como las expresiones vertidas en la misma, que se ha realizado bajo la recopilación bibliográfica tanto de libros, revistas, publicaciones, así como de artículos de la legislación ecuatoriana para el presente trabajo investigativo.

Atentamente,

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN GUARANDA

Alisson Patricia Salguero Noboa

Autora

ESCRITURA N°20250201004P00188

DECLARACIÓN JURAMENTADA

OTORGA:
ALISSON PATRICIA SALGUERO NOBOA
CUANTÍA: INDETERMINADA
Di 2 COPIAS

P.A.
En el Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar, República del Ecuador, hoy viernes a los siete días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, ante mí **DOCTORA MSc. GINA LUCIA CLAVIJO CARRIÓN, NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN GUARANDA** comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura, la señorita **ALISSON PATRICIA SALGUERO NOBOA,** por sus propios y personales derechos. La compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estados civil soltera, de ocupación estudiante, domiciliada en la parroquia Chambo, cantón Chambo, Provincia Chimborazo y de paso por este cantón Guaranda, provincia Bolívar, con celular número cero nueve ocho ocho siete uno siete seis cuatro cero; y, con correo electrónico **jahmartinez@mailes.ueb.edu.ec,** hábil en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, en base a lo cual obtengo la certificaciones de datos biométricos del Registro Civil, además por petición expresa de la compareciente agrego sus documentos personales como son la cedula y certificado de votación como habilitantes.Advertida la compareciente por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinada que fue en forma aislada y separada de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, advertida la compareciente de la obligación de decir la verdad y conocedor de la penas de perjurio declara: Yo, **ALISSON PATRICIA SALGUERO NOBOA,** de estado civil soltera, declaro bajo juramento que: Los criterios e ideas emitidos en el presente trabajo de investigación titulado: **"ANÁLISIS DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA CLÁUSULA PENAL EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, CANTÓN GUARANDA 2023" .** El trabajo aquí escrito es de mi autoría y por lo tanto soy responsable de las ideas y contenidos expuestos en el mismo y autorizo a la Universidad Estatal de Bolívar a hacer uso de todos los contenidos que me pertenecen o parte de lo que contiene la obra, con fines estrictamente académicos o de investigación expuestos en el mismo. En el proyecto de investigación previo a la obtención del título de Abogada, otorgado por la Universidad Estatal de Bolívar, a través de la Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas. Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad. Para su celebración y otorgamiento se observaron los preceptos de ley que el caso requiere; y, leída que le fue a la compareciente íntegramente por mí la Notaria, aquella se afirma y ratifica en la aceptación de todas sus partes y firma junto conmigo en unidad de acto, se incorpora al protocolo de esta Notaria, la presente declaración juramentada, de todo cuanto doy Fe. ----------

SRTA. ALISSON PATRICIA SALGUERO NOBOA.
C.C. 060508143-9

DOCTORA MSc. GINA CLAVIJO CARRION.
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN GUARANDA.

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN GUARANDA

Alisson Patricia Salguero Noboa

Informe Final Alisson Patricia Salguero Noboa (1).docx

Tesis 2025

Tesis 2025

Universidad Estatal de Bolivar

Detalles del documento

Identificador de la entrega
trn:oid:::3117:434005716

Fecha de entrega
25 feb 2025, 5:56 p.m. GMT-5

Fecha de descarga
5 mar 2025, 7:07 p.m. GMT-5

Nombre de archivo
Informe Final Alisson Patricia Salguero Noboa (1).docx

Tamaño de archivo
232.0 KB

75 Páginas

15,104 Palabras

85,453 Caracteres

DERECHOS DE AUTOR

Yo; Alisson Patricia Salguero Noboa, portador de la Cédula de Identidad No 0605081439, en calidad de autor titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: **Análisis de los efectos jurídicos de la cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, cantón Guaranda 2023,** Modalidad 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.



Alisson Patricia Salguero Noboa

Autora

DEDICATORIA

Esta tesisi esta dedicada a todas las personas que creyeron en mi desde que comence a estudiar a esas personas que cuando yo perdia la fe ellos si la tenian en mi y que lo iba a lograr.

A mis padres Patricio Salguero y Marisol Noboa, por apoyarme en todos mis metas y estar a mi lado, nunca soltarme y dejar que abandone mis sueños. Gracias por todo, esto es por ustedes.

Para mi hermanita Jessica Salguero que estubo conmigo desde los inicios de esta hermosa carrera, que lloro conmigo cuando me sentia frustrada, para ti hermanita esta tesis.

Para todos mis amigos que estuvieron para mi con una llamada para apoyarme y que no deje mis sueños, Jefferson, Andres.

Alisson

AGRADECIMIENTO

Quisiera dar mis más sinceros agradecimientos a mi tutora de tesis la Dr. Karina Ruiz por guiarme en la realización de este proyecto, con su gran y amplia en el Derecho. Su constante guía me ayudo a lograr realizar un excelente trabajo.

Gracias de todo corazón a mis padres por brindarme un apoyo incondicional durante la realización de este proyecto, entenderme cuando me frustraba, gracias por entenderme y brindarme su ayuda la cual ha sido fundamental para que todo esto se pueda lograr, a mis hermanos que siempre han estado para mi los quiero y gracias por ser gran apoyo.

Me gustaría agradecer a la universidad Estatal de Bolívar por abrirme sus puertas, para poder lograr ser un profesional, agradezco a mi facultad por siempre estar apoyándome desde mis inicios en esta honorable universidad.

Alisson Patricio Salguero Noboa

Tabla de contenido

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA I

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA II

DEDICATORIA IV

AGRADECIMIENTO V

TITULO 1

CAPITULO I 2

1. PROBLEMA 2

1.1. Resumen 2

1.2. Introducción 7

1.3. Planteamiento del Problema 11

1.4. Formulación del Problema 11

1.5. Hipótesis 12

1.6. Variables 12

1.7. Objetivos 12

1.8. Justificación 13

CAPITULO II 15

2.1. Marco Teórico 15

2.1.1. El contrato como institución jurídica del derecho civil 15

2.1.2. Las obligaciones en el derecho civil: un pilar en las relaciones jurídicas contractuales 18

2.1.3. Clasificación de las Obligaciones 19

2.1.4. La promesa de compraventa como instrumento jurídico precontractual 19
2.1.5. Naturaleza de la Promesa de Contrato 21
2.1.6. Requisitos de Validez 21
2.1.7. Relación con el Artículo Precedente 22
2.1.8. Finalidad 22
2.1.9. Aplicaciones Prácticas 23
2.1.10. La cláusula penal: Una herramienta de garantía 24
2.1.11. Efectos Jurídicos de la Cláusula Penal en el Contrato de Promesa de Compraventa 29
2.1.12. La Cláusula Penal y la Equidad en su Aplicación 30
2.1.13. Mecanismos de ejecución de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa 32
2.1.14. Ejemplo Práctico 34
2.1.15. Vía extrajudicial 35
2.1.16. Vía judicial 35
2.1.17. Análisis del Caso Resuelto No. 2021-456 y su Impacto en la Aplicación de la Cláusula Penal en el Derecho Civil Ecuatoriano 36
2.2. Marco Legal 39
2.2.1. Código Civil 39
CAPITILO III 43
3. METODOLOGÍA 43
3.1. Método de la Investigación 43

3.2. Tipo de Investigación 44

3.3. Técnicas e Instrumentos de Investigación 44

3.4. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión 45

3.5. Población y Muestra 45

CAPITULO IV 46

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN 46

4.1. Resultados 46

4.2. Encuestas 50

4.3. Discusión 58

CAPÍTILO V 61

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 61

5.1. Conclusiones 61

5.2. Recomendaciones 63

BIBLIOGRAFÍA 64

Lexigrafía 67

TITULO

"ANÁLISIS DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA CLAÚSULA PENAL EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, CANTÓN GUARANDA 2023"

CAPITULO I

1. PROBLEMA

Título

"ANÁLISIS DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA CLAÚSULA PENAL EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, CANTÓN GUARANDA 2023"

1.1.Resumen

A través del desarrollo de este trabajo de investigación se persigue analizar las implicaciones y consecuencias jurídicas de la inclusión de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles; tomando en cuenta las normas legales que amparan la suscripción del mencionado contrato, su alcance con respecto a los compromisos pactados por las partes contratantes y las formas de efectivizar la cláusula penal en casos de incumplimiento.

La figura jurídica del contrato tiene varias aristas que merecen ser analizadas, pues para que este se formalice se requiere de los requisitos específicos para que un acto y declaración de la voluntad sea considerada como tal y no provoque una nulidad; existen varias formalidades a cumplir y la ley civil en nuestro país reconoce varios tipos de obligaciones siendo una de las más importantes aquellas que contienen una cláusula penal generada lógicamente dentro de un contrato.

Cuando nos referimos a la cláusula penal en un contrato, hablamos de una disposición que garantiza el cumplimiento de las obligaciones pactadas; se trata de una obligación accesoria, generalmente de carácter dinerario, que establece de manera anticipada las consecuencias económicas que enfrentará la parte que incumpla, total o

parcialmente, las obligaciones acordadas en el contrato previamente firmado; es decir, determina el monto que deberá pagar la parte que no cumpla con lo pactado.

Ahora bien, jurídicamente la cláusula penal es una herramienta jurídica que busca garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, estableciendo una sanción económica en caso de incumplimiento. En los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, esta figura adquiere especial relevancia, dado que permite a las partes anticipar las consecuencias de un eventual incumplimiento, brindando mayor seguridad jurídica y previsibilidad en las transacciones.

Una cláusula penal en un contrato tiene importantes efectos en caso de incumplimiento, aunque su objetivo principal al ser incluida es evitar llegar a esa situación; su propósito es fortalecer el compromiso que se adquiere con la firma del contrato, sin importar el tipo, proporcionando una mayor seguridad jurídica. Este cumple funciones esenciales y que tienen que ver en primera instancia con garantizar el cumplimiento de lo pactado, y la segunda, disuadir a las partes de incumplir sus obligaciones. Al incluir esta disposición, ambas partes conocen de antemano las consecuencias de no cumplir con lo acordado, lo que les permite evaluar si el incumplimiento les resultaría perjudicial.

La importancia de determinar las características legales de la cláusula penal en un contrato es importante, puesto que es necesario especificar cuando esta puede ser impuesta, límite de los montos que se imponen las partes, para finalmente describir como se puede hacer la reclamación respectiva ya sea por mecanismos alternativos de solución de conflictos o a su vez judicializando la respectiva exigencia de su cumplimiento.

La investigación se enmarca en un enfoque descriptivo y explicativo, con un análisis detallado de la legislación ecuatoriana aplicable, especialmente las disposiciones del Código Civil, así como la doctrina jurídica que sustenta la aplicación de la cláusula

penal en estos contratos. Se empleará un método mixto, que combina tanto un enfoque cuantitativo como cualitativo, con el fin de ofrecer una visión integral del tema.

Palabras clave: Contrato, Acto y Declaración de la Voluntad, Clausula Penal, obligación, Consentimiento, Legalidad.

Abstract

Through the development of this research work, the aim is to analyze the legal implications and consequences of including a penalty clause in real estate purchase promise contracts. This analysis considers the legal norms supporting the execution of such contracts, their scope concerning the commitments agreed upon by the contracting parties, and the methods to enforce the penalty clause in cases of non-compliance.

The legal concept of a contract has various facets that deserve analysis. For a contract to be formalized, specific requirements must be met to ensure that an act and declaration of intent are recognized as such and do not lead to nullity. Various formalities must be observed, and civil law in our country recognizes several types of obligations, among which those containing a penalty clause are particularly significant, as they are logically embedded within a contract.

When referring to the penalty clause in a contract, we speak of a provision that ensures compliance with the agreed obligations. It is an ancillary obligation, generally monetary in nature, which establishes in advance the economic consequences the non-compliant party will face for partially or entirely breaching the agreed terms. In other words, it determines the amount the defaulting party must pay for failing to fulfill their commitments.

Legally, the penalty clause is a legal tool designed to guarantee the fulfillment of contractual obligations by establishing a financial penalty in cases of non-compliance. In real estate purchase promise contracts, this figure becomes especially relevant, as it allows the parties to anticipate the consequences of potential non-compliance, providing greater legal certainty and predictability in transactions.

A penalty clause in a contract has significant effects in the event of non-compliance, although its primary objective is to prevent such situations. Its purpose is to strengthen the commitment undertaken with the signing of the contract, regardless of its type, by providing greater legal certainty. It fulfills essential functions, primarily ensuring compliance with the agreed terms and, secondarily, deterring the parties from breaching their obligations. By including this provision, both parties are aware of the consequences of non-compliance in advance, allowing them to evaluate whether breaching the contract would be detrimental.

Determining the legal characteristics of the penalty clause in a contract is crucial, as it is necessary to specify when it can be imposed, the limits on the amounts agreed upon by the parties, and how the respective claim can be made, whether through alternative dispute resolution mechanisms or by judicially enforcing compliance.

This research adopts a descriptive and explanatory approach, with a detailed analysis of applicable Ecuadorian legislation, particularly the provisions of the Civil Code, as well as the legal doctrine supporting the application of penalty clauses in these contracts. A mixed-method approach will be employed, combining both quantitative and qualitative perspectives to provide a comprehensive understanding of the subject.

Keywords: Contract, Act and Declaration of Intent, Penalty Clause, Obligation, Consent, Legality.

1.2. Introducción

El contrato, como instrumento jurídico, representa una de las bases fundamentales del derecho civil y del derecho de los negocios; su reconocimiento está respaldado tanto por la legislación civil como por la Constitución, otorgando a las partes la libertad de pactar, dentro del marco de la ley, sus obligaciones y derechos.

El Código Civil ecuatoriano establece, en su artículo 1454, que el contrato es "un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa" (Código Civil, 2005); esta definición básica resalta que el contrato es esencialmente un acuerdo de voluntades, cuyo propósito es generar derechos y obligaciones. Esta facultad de las partes para establecer acuerdos está reconocida y protegida por la ley ecuatoriana, bajo el principio de la autonomía de la voluntad, que se deriva del artículo 66 numeral 16 de la Constitución, el cual asegura que todas las personas tienen el derecho a la libre contratación (Constitución, 2008).

Este principio de autonomía se refuerza en el Código Civil, que permite a las partes contratar sobre cualquier materia que no sea prohibida por la ley o que no atente contra el orden público o las buenas costumbres (artículo 1461 del Código Civil, 2020). De esta manera, el derecho ecuatoriano reconoce que el contrato tiene una fuerza vinculante y que lo pactado debe cumplirse tal como fue acordado, siempre y cuando cumpla con los requisitos legales de validez.

Uno de los principios fundamentales del derecho contractual es la fuerza obligatoria del contrato, también conocida como "pacta sunt servanda", que establece que los contratos deben cumplirse tal como fueron acordados por las partes; en nuestro país esta fuerza vinculante tiene un fundamento sólido tanto en el Código Civil como en el

Código de Comercio, que regulan la relación entre las partes contratantes, ya sea en un ámbito civil o mercantil.

El artículo 1561 del Código Civil ecuatoriano señala que los contratos legalmente celebrados son ley para las partes y no pueden ser invalidados sino por consentimiento mutuo o por causas legales (Código Civil, 2020). Esta disposición refuerza el principio de que el contrato, una vez firmado, se convierte en una norma particular para las partes que debe ser observada y respetada, salvo en casos de nulidad o anulabilidad que se encuentren expresamente previstos en la ley.

A pesar de la fuerza vinculante de los contratos, existen ciertos límites legales que buscan proteger los principios de equidad y justicia en las relaciones contractuales; uno de estos límites es la teoría del abuso del derecho, que, según autores como Guerrero Arias (2019), establece que ninguna de las partes puede abusar de sus derechos contractuales para obtener ventajas injustas o desproporcionadas en detrimento de la otra. Esta teoría es aplicable en aquellos casos donde una de las partes intenta imponer condiciones desiguales o abusivas, ya sea por su posición dominante o por circunstancias que vulneren el equilibrio contractual.

Además, la legislación ecuatoriana prevé mecanismos para la revisión judicial de los contratos en casos de cambios extraordinarios en las circunstancias que rodearon la celebración del contrato, como lo establece el principio de la teoría de la imprevisión. Según esta teoría, las partes pueden solicitar la modificación de las condiciones pactadas cuando se produzcan eventos imprevistos que alteren sustancialmente el equilibrio contractual, tal como lo ha analizado Torres Ramírez (2020).

Por otro lado, los contratos que violan el orden público, la ley o las buenas costumbres pueden ser declarados nulos. Este principio está recogido en el artículo 1461

del Código Civil, que especifica que los contratos celebrados sobre objetos ilícitos o imposibles carecen de efectos legales (Código Civil, 2020).

La cláusula penal se define como una estipulación contractual que impone una sanción o penalidad económica a una de las partes en caso de incumplimiento total o parcial de sus obligaciones. En Ecuador, esta figura está regulada en el Código Civil, donde se establece su aplicabilidad y las condiciones bajo las cuales puede ser exigida. El artículo 1592 del Código Civil ecuatoriano dispone que la cláusula penal tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de la obligación principal y determinar de manera anticipada la indemnización por los daños y perjuicios en caso de incumplimiento (Código Civil, 2020).

En este sentido, la cláusula penal permite a las partes anticipar las consecuencias económicas del incumplimiento, evitando el largo y costoso proceso de probar los daños sufridos. Como lo señala Guerrero Arias (2021), la cláusula penal "cumple una doble función: asegurar el cumplimiento de la obligación y disuadir a las partes de incumplir, al establecer sanciones previamente acordadas"; en muchos contratos, sobre todo en aquellos que implican obligaciones de dar o hacer, la cláusula penal actúa como un mecanismo de protección, otorgando certeza sobre las consecuencias del incumplimiento.

La realización del trabajo titulado "Análisis de los efectos jurídicos de la cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, Cantón Guaranda 2023" reviste gran importancia por varias razones jurídicas y prácticas. En primer lugar, la cláusula penal es una herramienta ampliamente utilizada en los contratos civiles, en particular en las transacciones de bienes inmuebles, donde las partes buscan asegurar el cumplimiento de sus obligaciones. En este sentido, estudiar los efectos jurídicos de esta

cláusula permite comprender mejor cómo influye en la seguridad jurídica de las partes, proporcionando una garantía contractual frente a posibles incumplimientos.

En segundo lugar, esta investigación es crucial en el contexto específico del Cantón Guaranda, ya que el mercado inmobiliario en la región está en crecimiento y el uso de contratos de promesa de compraventa es cada vez más común. Un análisis detallado sobre la validez, ejecución y consecuencias de la cláusula penal ofrece a los actores del sector inmobiliario, compradores, vendedores y profesionales del derecho, una guía clara sobre las implicaciones jurídicas de su aplicación, fomentando una mayor seguridad en las transacciones.

Además, el estudio contribuye al desarrollo del derecho civil ecuatoriano al ofrecer un enfoque académico y práctico sobre cómo se están interpretando y aplicando estas cláusulas a nivel local, lo que puede generar recomendaciones para mejorar la práctica judicial y contractual. También es fundamental para garantizar que la cláusula penal se aplique de manera justa, evitando excesos que puedan vulnerar los derechos de las partes, y alineándose con los principios de equidad y proporcionalidad contemplados en la legislación ecuatoriana.

Finalmente, este trabajo tiene relevancia social al fortalecer el entendimiento de los mecanismos contractuales que protegen a las partes involucradas en transacciones inmobiliarias, lo cual es especialmente valioso en contextos donde el acceso a la información jurídica puede ser limitado. Al generar conocimiento sobre el uso y los efectos de la cláusula penal en el Cantón Guaranda, se contribuye a un mejor manejo de las relaciones contractuales en el ámbito inmobiliario, promoviendo así un entorno de mayor confianza y certeza en los acuerdos civiles.

1.3. Planteamiento del Problema

Los contratos de promesa de compraventa pueden presentar ambigüedades legales que generan incertidumbre en cuanto a su interpretación y ejecución; puesto que existe ausencia o ambigüedad en la regulación legal específica de estos contratos, la que puede ocasionar conflictos en su aplicación, dejando espacios grises en cuanto a derechos y obligaciones de las partes involucradas. Esto hace que se presenten problemas en el cumplimiento y ejecución de los contratos de promesa de compraventa que podrían derivar de la falta de claridad en cuanto a las condiciones, plazos y obligaciones de las partes; presentándose además preocupaciones sobre la protección de los intereses de ambas partes involucradas en el contrato, especialmente cuando hay cambios en las circunstancias que puedan afectar la ejecución del acuerdo.

La clausula penal en un contrato tiene efectos importantes si se incumple, pero, cuando se redacta, se añade con otra idea, en algunos casos constituye la solidez del compromiso y en otros casos puede comprometer a las partes indiscriminadamente lo que causa varios problemas legales

La necesidad de adaptar la legislación vigente para abordar de manera más clara y completa los contratos de promesa de compraventa, considerando las nuevas dinámicas del mercado y las complejidades contemporáneas. La diversidad en la interpretación de estos contratos por distintas jurisdicciones podría generar conflictos que afecten la seguridad jurídica y la aplicación uniforme de la ley.

1.4.Formulación del Problema

¿Cuáles son los efectos jurídicos de la cláusula penal en los contratos de promesa de compra venta, y cómo afectan la interpretación, ejecución y protección de los derechos de las partes involucradas en el marco legal actual?

1.5.Hipótesis

La inclusión de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles guarda proporcionalidad en los montos que se imponen las partes en las transacciones inmobiliaria y garantiza el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

1.6.Variables

1.6.1. Variable Independiente

La inclusión de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles.

1.6.2. Variable Dependiente

Guarda proporcionalidad en los montos que se imponen las partes en las transacciones inmobiliaria y garantiza el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

1.7.Objetivos

1.7.1. Objetivo General

Analizar exhaustivamente el marco jurídico de los contratos de promesa de compra venta, identificando los efectos jurídicos de la clausula penal su impacto en la interpretación, ejecución y protección de derechos de las partes.

1.7.2. Objetivos Específicos

Realizar un estudio detallado de la legislación vigente relacionada con los contratos de promesa de compraventa, identificar vacíos legales y posibles ambigüedades

Analizar los alcances y limitaciones del establecimiento de la clausula penal en los contratos de promesa de compraventa.

Determinar los derechos y obligaciones de las partes involucradas, considerando situaciones que pueden afectar su ejecución y cumplimiento.

1.8.Justificación

La investigación titulada "Análisis de los efectos jurídicos de la cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, Cantón Guaranda 2023" es necesaria debido a la relevancia de la cláusula penal como mecanismo de garantía en las transacciones contractuales. En el ámbito inmobiliario, esta figura jurídica cumple un papel esencial para asegurar el cumplimiento de las obligaciones pactadas entre las partes, dado que la compraventa de inmuebles suele implicar altos valores económicos y una proyección a largo plazo.

En el contexto específico actualmente se observa un crecimiento en el mercado inmobiliario, la inclusión de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa es una práctica común. Sin embargo, no se ha realizado un estudio profundo que examine los efectos jurídicos de esta cláusula, su ejecución y los desafíos que puede generar su aplicación en la realidad práctica. Por lo tanto, esta investigación busca llenar un vacío de conocimiento, proporcionando un análisis detallado sobre cómo se interpreta y aplica la cláusula penal en esta jurisdicción.

Además, esta investigación tiene justificación desde una perspectiva académica y práctica. En primer lugar, contribuye al desarrollo de la doctrina jurídica al profundizar en el estudio de un elemento contractual de gran importancia, como lo es la cláusula penal. En segundo lugar, desde una perspectiva práctica, los resultados de este análisis beneficiarán a abogados, jueces, compradores y vendedores de inmuebles, quienes podrán contar con una comprensión más clara de los efectos jurídicos de esta cláusula y cómo deben actuar en casos de incumplimiento.

La investigación también tiene un componente social significativo, pues al fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, se promueve un entorno

más estable y confiable para los ciudadanos de Guaranda. Esto es especialmente importante en un contexto donde el acceso a la vivienda y la protección de los derechos de las partes contractuales son fundamentales para el desarrollo económico y social.

Esta investigación permitirá identificar posibles inconsistencias o limitaciones en la normativa vigente o en su interpretación judicial, lo que podría derivar en recomendaciones para mejorar el marco legal o jurisprudencial aplicable, contribuyendo así a la evolución del derecho civil ecuatoriano en beneficio de la seguridad jurídica en todo el país.

CAPITULO II

2.1. Marco Teórico

2.1.1. El contrato como institución jurídica del derecho civil

El contrato, como institución fundamental del derecho civil, ha evolucionado significativamente desde sus orígenes hasta convertirse en un instrumento esencial para la regulación de las relaciones jurídicas en la sociedad contemporánea; la historia del contrato se remonta a las primeras civilizaciones, donde los acuerdos entre particulares se basaban en la confianza y en normas consuetudinarias; en el derecho romano, se sistematizó el concepto de contrato a través de figuras como el "pactum" y las "obligationes ex contractu"; estas categorías establecieron los cimientos para los contratos modernos, al definir los requisitos esenciales de consentimiento, objeto y causa lícita.

El contrato, ha desempeñado un papel vital en la regulación de las relaciones sociales y económicas a lo largo de la historia; su evolución y adaptación a las necesidades de las sociedades han sido un reflejo de los cambios culturales, económicos y tecnológicos.

El concepto de contrato tiene sus raíces en las primeras civilizaciones, donde los acuerdos se basaban en normas consuetudinarias y la confianza mutua. En la antigua Mesopotamia, el Código de Hammurabi incluía disposiciones relacionadas con los acuerdos contractuales; posteriormente, el derecho romano marcó un hito al sistematizar el concepto de contrato mediante figuras como el "pactum" y las "obligationes ex contractu" (Guzmán, 2020).

Durante la Edad Media, el derecho canónico incorporó principios de moralidad y buena fe en los contratos, influenciando su desarrollo en Europa; la codificación del derecho en el siglo XIX, particularmente con el Código Civil Francés de 1804, consolidó el

principio de autonomía de la voluntad, permitiendo a las partes pactar libremente dentro de los límites de la ley (Vergara, 2018).

Durante la edad media, la influencia del derecho canónico enfatizó la buena fe y la moralidad en los acuerdos contractuales; con la llegada de la modernidad, el pensamiento ilustrado y la codificación del derecho, particularmente en el Código Civil Francés de 1804, consolidaron la autonomía de la voluntad como principio rector de los contratos, este enfoque perdura en los sistemas jurídicos contemporáneos, adaptándose a los retos del comercio global y la tecnología.

El contrato se ha adaptado a los diversos sistemas jurídicos del mundo, reflejando las particularidades culturales y económicas de cada sociedad. En los países de tradición civilista, como Francia, Alemania y España, los códigos civiles han sido la base para regular los contratos, incorporando principios como la equidad y la buena fe. En el derecho anglosajón, el "common law" ha desarrollado una teoría contractual basada en la jurisprudencia, enfatizando el cumplimiento de las promesas y la protección de los intereses legítimos de las partes (Rivera, 2019).

En América Latina, la recepción del derecho europeo y la influencia de las corrientes modernas han llevado a la incorporación de disposiciones contractuales que responden a las necesidades de protección de las partes vulnerables y adaptación a la contratación digital. Por ejemplo, la Ley de Comercio Electrónico en países como Ecuador y Colombia regula los contratos celebrados mediante medios digitales, ampliando su alcance a las transacciones globales (Ley de Comercio Electrónico, 2021).

La finalidad esencial del contrato es crear, modificar o extinguir obligaciones entre las partes, promoviendo la seguridad jurídica y la previsibilidad en las relaciones sociales y económicas; al establecer derechos y deberes recíprocos, el contrato permite a los

individuos planificar sus actividades y confiar en el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

El contrato se amplía al proteger a las partes más vulnerables, garantizar la equidad en las transacciones y fomentar la buena fe; esto se refleja en legislaciones modernas que regulan cláusulas abusivas, contratos de adhesión y la contratación electrónica, respondiendo a las necesidades de una sociedad dinámica y compleja.

En la actualidad, la finalidad del contrato trasciende la simple creación de obligaciones; se busca también proteger a las partes más vulnerables, garantizar la transparencia en las negociaciones y prevenir cláusulas abusivas. Esto se refleja en las legislaciones que regulan los contratos de adhesión y los derechos del consumidor (Vergara, 2018).

En Ecuador, el contrato está regulado principalmente en el Código Civil y, en aspectos específicos, en el Código de Comercio y legislaciones complementarias; el artículo 1454 del Código Civil establece los elementos esenciales para la existencia del contrato: consentimiento, objeto y causa lícita; además, la Constitución de 2008 refuerza principios como la igualdad y la protección de derechos, que influyen directamente en la interpretación y aplicación de los contratos. Normativas recientes, como la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos (Ley No. 67, reformada en 2021), regulan los contratos celebrados mediante medios digitales, ampliando su alcance y adaptándolos a los avances tecnológicos.

El contrato, como institución jurídica, refleja la evolución de las sociedades y sus necesidades; desde su concepción en el derecho romano hasta su adaptación a las tecnologías modernas, ha mantenido su rol fundamental en la organización de las relaciones jurídicas; la implantación de un marco normativo garantiza la flexibilidad y

seguridad necesarias para que el contrato siga siendo un instrumento vital en la vida cotidiana y en las transacciones económicas.

2.1.2. Las obligaciones en el derecho civil: un pilar en las relaciones jurídicas contractuales

El derecho civil, como rama fundamental del derecho privado, regula las relaciones entre particulares, garantizando la seguridad jurídica y el cumplimiento de los compromisos adquiridos; dentro de este marco, las obligaciones desempeñan un papel protagónico al constituir la base de las relaciones jurídicas patrimoniales.

En términos generales, una obligación es un vínculo jurídico que constriñe a una persona, denominada deudor, a realizar una prestación en favor de otra, el acreedor; la prestación puede consistir en dar, hacer o no hacer algo (Código Civil, art. 1453). Este vínculo no solo tiene un carácter patrimonial, sino también está orientado a satisfacer necesidades específicas dentro de un marco de legalidad y justicia.

Las obligaciones pueden surgir de diversas fuentes, cada una de las cuales tiene su particularidad y regulación específica. Entre las principales fuentes se encuentran:

El contrato: Es el acuerdo de voluntades que genera obligaciones recíprocas o unilaterales entre las partes; según el Código Civil, los contratos son ley para las partes mientras no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público.

El delito y el cuasidelito: Generan obligaciones de reparar el daño causado a terceros. El artículo 2214 del Código Civil establece que todo acto u omisión que cause daño a otro obliga a su autor a indemnizar.

La ley: Algunas obligaciones son impuestas directamente por el ordenamiento jurídico, como el deber de alimentos entre parientes cercanos.

El enriquecimiento sin causa: Obliga a quien se enriquece indebidamente a expensas de otro a restituir el beneficio obtenido.

La gestión de negocios ajenos: Surge cuando una persona gestiona sin mandato los asuntos de otra, generándose obligaciones mutuas.

2.1.3. Clasificación de las Obligaciones

Las obligaciones pueden clasificarse en función de distintos criterios, como su objeto, sujetos o modalidad; una distinción relevante es la de obligaciones de medio y de resultado. Mientras las primeras exigen al deudor emplear la diligencia debida por ejemplo, la actuación de un médico, las segundas imponen la consecución de un resultado específico como la entrega de un bien.

El cumplimiento y la inobservancia de las obligaciones generan efectos jurídicos significativos; por un lado, el cumplimiento libera al deudor y satisface el derecho del acreedor. Por otro, el incumplimiento puede derivar en el pago de daños y perjuicios, intereses moratorios o la ejecución forzosa de la prestación debida.

Las obligaciones en el derecho civil representan un componente esencial para la estabilidad y previsibilidad de las relaciones jurídicas; al regular los derechos y deberes de las partes, estas normas contribuyen al equilibrio social y económico, promoviendo la confianza y el cumplimiento de los acuerdos.

2.1.4. La promesa de compraventa como instrumento jurídico precontractual

El contrato de promesa de compraventa es un acuerdo en el que una de las partes, o ambas, se comprometen a celebrar en el futuro un contrato definitivo de compraventa, en el cual se transferirán los derechos sobre un bien inmueble; este tipo de contrato tiene un papel fundamental en el ámbito inmobiliario, ya que ofrece seguridad jurídica a las partes

antes de la transferencia definitiva del bien. Según el Código Civil, la promesa de contrato debe cumplir con los requisitos generales de los contratos para ser válida y vinculatoria.

Autores como Torres (2021) destacan que el contrato de promesa de compraventa es una herramienta preventiva que permite a las partes anticipar y acordar las condiciones bajo las cuales se formalizará la compraventa de un inmueble, con el fin de otorgar mayor seguridad jurídica antes de realizar el negocio jurídico principal.

La promesa de compraventa es una figura jurídica que desempeña un papel clave en las relaciones precontractuales dentro del derecho civil; constituye un compromiso entre dos partes de celebrar un contrato definitivo en el futuro, garantizando así la seguridad jurídica y la preparación adecuada para la ejecución de los acuerdos. Según el Código Civil, la promesa de compraventa debe cumplir ciertos requisitos para ser considerada válida; así el artículo 1570 establece que "por la promesa de contrato, una o ambas partes se obligan a celebrar dentro de cierto plazo un contrato futuro" (Código Civil, 2020). Estos requisitos incluyen:

El consentimiento de las partes: Ambas partes deben expresar su voluntad libremente para celebrar la promesa.

El objeto claro y determinado: Debe especificarse el bien que será objeto del contrato definitivo.

El plazo o condición: La promesa debe establecer un plazo o condición para la celebración del contrato definitivo.

Estos elementos garantizan que la promesa tenga efectos jurídicos vinculantes y que pueda exigirse su cumplimiento mediante acción judicial en caso de incumplimiento.

Análisis del Artículo 1570

El artículo 1570 del Código Civil establece las condiciones bajo las cuales una promesa de celebrar un contrato genera obligaciones; las disposiciones contenidas en este artículo resultan fundamentales en el ámbito contractual, ya que define los elementos que otorgan eficacia jurídica a una promesa de contrato y los requisitos para su cumplimiento.

2.1.5. Naturaleza de la Promesa de Contrato

El artículo establece como principio general que una promesa de celebrar un contrato no genera obligaciones. Sin embargo, este principio tiene excepciones, siempre que concurran los requisitos enumerados en los incisos; en esencia, la promesa es un precontrato o una figura preparatoria que, al cumplir los requisitos legales, obliga a las partes a celebrar el contrato definitivo.

2.1.6. Requisitos de Validez

Los requisitos que establece el artículo para que la promesa sea vinculante son los siguientes:

La formalidad escrita y solemnidad requerida (Inciso 1)

Escrito: La promesa debe constar por escrito, lo que permite garantizar la seguridad jurídica y servir como medio de prueba.

Escritura pública: Si el contrato prometido requiere solemnidad para su validez, la promesa debe elevarse a escritura pública. Por ejemplo, en contratos relacionados con bienes inmuebles, la ley exige escritura pública para su validez.

Licitud del contrato prometido (Inciso 2)

El contrato prometido debe ser lícito y no estar declarado ineficaz por la ley. Esto excluye cualquier promesa cuyo objeto sea ilícito, imposible o contravenga normas legales imperativas.

Plazo o condición específica (Inciso 3)

La promesa debe contener un plazo o una condición que determine con claridad el momento en que debe celebrarse el contrato definitivo; esto busca evitar incertidumbres y garantizar la ejecución futura del contrato.

Especificidad del contrato prometido (Inciso 4)

El contrato prometido debe estar especificado de manera tal que su perfeccionamiento solo dependa de la tradición de la cosa (en contratos reales) o del cumplimiento de las solemnidades legales. Esto asegura que las partes estén de acuerdo en los elementos esenciales del contrato, como objeto, precio, obligaciones principales, entre otros.

2.1.7. Relación con el Artículo Precedente

El artículo menciona que, de concurrir los requisitos, se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior; es probable que este artículo anterior regule las consecuencias del incumplimiento de la promesa, como la posibilidad de demandar el cumplimiento forzado o la indemnización por daños y perjuicios.

2.1.8. Finalidad

La finalidad de este artículo es dotar de eficacia jurídica a las promesas contractuales que cumplen con los requisitos establecidos; esto permite que las partes se

comprometan a celebrar contratos futuros con certeza y seguridad jurídica, sin el riesgo de que una de las partes rehúse su cumplimiento de forma arbitraria.

2.1.9. Aplicaciones Prácticas

Este artículo es particularmente relevante en:

Promesas de compraventa de inmuebles: Donde se requiere especificidad del objeto, precio, y el cumplimiento de formalidades como la escritura pública.

Contratos civiles o mercantiles complejos: Donde las partes necesitan tiempo para cumplir ciertas condiciones antes de celebrar el contrato definitivo.

Este artículo regula de manera detallada y restrictiva las condiciones bajo las cuales una promesa de contrato se convierte en una obligación jurídicamente vinculante; su principal objetivo es evitar compromisos vagos o ambiguos que puedan generar conflictos, garantizando la certeza y la seguridad jurídica en las relaciones precontractuales. Este marco normativo refuerza la importancia del cumplimiento de requisitos formales y de contenido en los actos jurídicos.

La promesa de compraventa tiene una relevancia particular en el ámbito inmobiliario, donde se utiliza con frecuencia para garantizar la adquisición futura de bienes inmuebles mientras se cumplen ciertos requisitos, como la obtención de financiación o autorizaciones legales; este instrumento también protege los intereses de ambas partes al establecer de manera anticipada las condiciones del contrato definitivo. Asimismo, este mecanismo contribuye a la seguridad jurídica al evitar conflictos derivados de acuerdos informales o ambiguos. Como afirma García Villegas, “la promesa de compraventa permite anticipar los términos y condiciones esenciales del contrato, minimizando riesgos y garantizando la transparencia en las relaciones contractuales”. (García, 2021)

El principal efecto jurídico de la promesa de compraventa es generar una obligación de hacer, es decir, la celebración del contrato prometido. Si una de las partes incumple su compromiso, la otra puede exigir judicialmente el cumplimiento forzoso, siempre que la promesa cumpla con los requisitos formales establecidos en la legislación. En este sentido, la Corte Nacional de Justicia del Ecuador ha enfatizado que "la promesa genera obligaciones plenamente exigibles siempre que se haya pactado con claridad" (CNJ, 2022).

Además, la promesa de compraventa puede incluir cláusulas penales que establezcan sanciones por el incumplimiento de las obligaciones pactadas, reforzando así el carácter vinculante de este instrumento; en síntesis, la promesa de compraventa es un instrumento precontractual esencial que fortalece la seguridad jurídica y promueve la transparencia en las relaciones contractuales.

Sus elementos esenciales y efectos jurídicos permiten a las partes asegurar el cumplimiento de sus compromisos y preparar adecuadamente la ejecución del contrato definitivo; esta figura adquiere una relevancia particular al brindar un marco legal claro y eficaz para la celebración de contratos futuros.

La promesa de compraventa no solo constituye un compromiso formal entre las partes, sino también un medio para garantizar que las relaciones contractuales se desarrollen en un marco de equidad y confianza, lo cual es esencial en cualquier sociedad que valore el respeto por el estado de derecho.

2.1.10. La cláusula penal: Una herramienta de garantía

La cláusula penal es una disposición incluida en los contratos que tiene como objetivo asegurar el cumplimiento de las obligaciones pactadas mediante la estipulación de una sanción económica en caso de incumplimiento; en el caso de los contratos de promesa

de compraventa, la cláusula penal actúa como un mecanismo disuasorio que obliga a las partes a cumplir con sus compromisos, so pena de una penalización previamente acordada.

Según Carrión Garcés (2020), la cláusula penal también desempeña un papel preventivo, al desincentivar conductas negligentes o dolosas por parte del deudor. Esta naturaleza dual plantea interrogantes sobre su aplicación, especialmente en cuanto a la proporcionalidad de las penalidades pactadas.

El Código Civil en la legislación ecuatoriana establece que la cláusula penal tiene un doble carácter: es una garantía para el cumplimiento del contrato y, al mismo tiempo, una forma de compensar los daños causados por el incumplimiento sin la necesidad de probar los perjuicios, conforme lo dispone el artículo 1592 del Código (Código Civil, 2020). Según Alarcón Cueva (2022), la función de la cláusula penal es principalmente preventiva, ya que su inclusión busca evitar que las partes incurran en conductas incumplidoras.

En el ámbito del derecho de obligaciones, la cláusula penal representa un mecanismo jurídico que busca garantizar el cumplimiento de las prestaciones pactadas entre las partes; esta figura tiene una regulación específica en el Código Civil y se configura como una herramienta que refuerza la seguridad jurídica y la previsibilidad en las relaciones contractuales, prácticamente es una figura jurídica diseñada para el cumplimiento de los compromisos contractuales.

Este mecanismo, regulado en el Código Civil, combina aspectos coercitivos y compensatorios que buscan incentivar el cumplimiento de las obligaciones o, en su defecto, reparar el daño causado por su incumplimiento. La cláusula penal se define como una estipulación accesoria dentro de un contrato principal, mediante la cual las partes

acuerdan una prestación pecuniaria o de otro tipo como sanción en caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones.

El artículo 1551 del Código Civil determina: “Art. 1551.- Cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o hacer algo en caso de no cumplir la obligación principal, o de retardar su cumplimiento.” (Código Civil, 2020). El mencionado artículo establece un mecanismo eficaz para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, al permitir que las partes prevean las consecuencias de un eventual incumplimiento; sin embargo, su aplicación debe respetar principios de buena fe, proporcionalidad y equilibrio entre las partes, evitando abusos que puedan desnaturalizar su función de garantía y compensación.

La naturaleza jurídica de la cláusula penal es que se configura como un acuerdo accesorio al contrato principal, cuyo propósito es:

Asegurar el cumplimiento de la obligación principal.

Preestablecer las consecuencias económicas del incumplimiento o mora, evitando así la necesidad de probar daños y perjuicios.

Es una herramienta preventiva y compensatoria que genera un incentivo para el cumplimiento del contrato, pero también actúa como una liquidación anticipada de los daños.

La cláusula penal puede consistir en: Dar algo, generalmente una suma de dinero o un bien determinado; Hacer algo: Una prestación específica distinta a la principal. Esto implica que la cláusula penal no solo tiene un contenido pecuniario, sino que puede tener carácter positivo (realizar una acción) o negativo (evitar una acción).

Hay que puntualizar que la cláusula penal es siempre accesoria de una obligación principal, lo que significa que su existencia depende de la validez de la obligación principal:

Si la obligación principal es nula, la cláusula penal también lo será.

Si la obligación principal se extingue por cumplimiento o cualquier otra causa (como la imposibilidad sobrevenida), la cláusula penal también se extingue.

Este tipo de clausula en un contrato tiene efectos jurídicos; así:

Cumplimiento de la cláusula penal: En caso de incumplimiento o retraso, el acreedor puede exigir el pago de la pena pactada, sin necesidad de probar el daño causado. La cláusula penal sustituye la indemnización de perjuicios ordinaria, salvo que las partes hayan estipulado lo contrario.

Proporcionalidad de la pena: Aunque el artículo no menciona expresamente el principio de proporcionalidad, la jurisprudencia y la doctrina lo han considerado esencial para evitar cláusulas abusivas o desproporcionadas. Los jueces podrían reducir la pena si resulta manifiestamente excesiva en relación con la obligación principal.

Mora: La cláusula penal se puede aplicar no solo al incumplimiento total, sino también al retardo en el cumplimiento, lo que refuerza el carácter coercitivo de la figura.

Además; la cláusula penal cumple varias funciones esenciales:

Coercitiva: Incentiva al deudor a cumplir la obligación principal para evitar la penalización.

Reparatoria: Preestablece el monto de los daños y perjuicios, evitando controversias sobre su cuantificación.

Garantía: Asegura que el acreedor tenga una compensación en caso de incumplimiento.

Hay que establecer claramente que la cláusula penal no es una multa administrativa, sino un acuerdo entre particulares; en cuanto a los intereses moratorios la cláusula penal puede coexistir con intereses, pero mientras los intereses compensan el uso del dinero, la cláusula penal sanciona el incumplimiento.

Aunque el Código Civil no establece explícitamente restricciones, es importante considerar otros principios y normas aplicables: Las partes tienen libertad para pactar la cláusula penal, pero dentro de los límites de la buena fe y la proporcionalidad; los tribunales pueden intervenir si la cláusula penal resulta abusiva o contraria al orden público.

Según Cevallos (2021), la cláusula penal cumple una doble función: por un lado, actúa como un medio de presión para inducir al cumplimiento; por otro, simplifica la determinación de los daños en caso de incumplimiento, evitando largos litigios sobre el quantum de la indemnización. La cláusula penal sirve como incentivo para que el deudor cumpla con su obligación; el temor a enfrentar una penalidad económica actúa como un freno frente al incumplimiento; así también, al fijar previamente el monto de la penalidad, las partes reducen la incertidumbre y evitan la necesidad de determinar judicialmente los daños sufridos.

Aunque su función no es estrictamente indemnizatoria, la cláusula penal permite una compensación al acreedor en caso de que el deudor no cumpla. Una de las características distintivas de la cláusula penal es su sujeción a control judicial; según García (2020), los jueces tienen la facultad de moderar la penalidad si consideran que es desproporcionada respecto del daño causado o que contraviene principios de buena fe y

equidad. Esta moderación busca evitar un enriquecimiento injusto del acreedor y preservar el equilibrio contractual.

En las relaciones contractuales en el estado ecuatoriano, la cláusula penal es común en contratos de obra, compraventa y arrendamiento; por ejemplo, en contratos de construcción, se suele pactar una penalidad por cada día de retraso en la entrega de la obra, este tipo de estipulación permite a las partes proteger sus intereses económicos y asegurar el cumplimiento de los plazos pactados.

Por otro lado, autores como Paz y Miño (2018) subrayan que la cláusula penal también cumple una función de eficiencia económica, al reducir los costos de litigio y prever de antemano las consecuencias del incumplimiento. Sin embargo, advierten que su abuso podría generar desequilibrios contractuales.

La cláusula penal es una figura clave dentro del derecho de obligaciones ; como se ha analizado su regulación en el Código Civil y su aplicación en la práctica contractual evidencian su importancia como mecanismo para garantizar el cumplimiento de las prestaciones y proteger los intereses de las partes. Sin embargo, su eficacia depende de un uso adecuado y razonable, así como de un control judicial que asegure su proporcionalidad y equidad.

2.1.11. Efectos Jurídicos de la Cláusula Penal en el Contrato de Promesa de Compraventa

Los efectos de la cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa se manifiestan principalmente en dos niveles: la sanción económica por incumplimiento y el carácter disuasorio que impone a las partes. En el ámbito inmobiliario, la cláusula penal asegura que la parte que incumpla con la promesa de celebrar el contrato definitivo de

compraventa deba indemnizar a la otra, independientemente de que se prueben o no los daños.

Autores como Guerrero Arias (2021) argumentan que la cláusula penal tiene un impacto positivo en la estabilidad de las relaciones contractuales, ya que brinda certidumbre a las partes sobre las consecuencias del incumplimiento, lo que a su vez refuerza la seguridad jurídica en el sector inmobiliario. Sin embargo, también puede generar conflictos cuando las penalidades acordadas son desproporcionadas, lo que provoca la intervención judicial para ajustar el monto de la penalización.

2.1.12. La Cláusula Penal y la Equidad en su Aplicación

El principio de equidad es fundamental en la aplicación de la cláusula penal; aunque las partes son libres de pactar las condiciones de esta cláusula, la intervención judicial es posible cuando la penalidad resulta excesiva o injusta en relación con el incumplimiento. Torres Ramírez (2020) subraya que la equidad en la aplicación de la cláusula penal es un aspecto importante para evitar el abuso en las relaciones contractuales; en este sentido, la intervención judicial es vista como una herramienta para corregir posibles desigualdades y garantizar que ninguna de las partes sufra una sanción desproporcionada.

La cláusula penal es un instrumento jurídico ampliamente utilizado en los contratos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas; sin embargo, su aplicación en algunos casos puede dar lugar a situaciones de injusticia o enriquecimiento indebido de una de las partes, especialmente si no se considera la proporcionalidad entre la pena y el incumplimiento. En este el principio de equidad es fundamental y su función es guiar la interpretación y ejecución de las cláusulas penales.

El diseño y aplicación de la cláusula penal como figura jurídica del derecho civil; han generado debates en torno a su potencial desproporcionalidad y los riesgos de que el acreedor pueda enriquecerse injustamente. Autores como Delgado (2021) sostienen que, aunque la cláusula penal debe respetar la autonomía de las partes, también es esencial proteger al deudor de sanciones desmesuradas que atenten contra el principio de equidad.

La equidad, entendida como justicia en el caso concreto, es un principio rector del derecho que busca equilibrar los intereses de las partes en cualquier relación jurídica; es bien sabido que en materia contractual, su relevancia se destaca en situaciones donde la ejecución literal de las cláusulas pactadas podría derivar en un resultado injusto.

En relación con la cláusula penal, el artículo 1560 del Código Civil ecuatoriano permite al juez moderar la pena cuando esta exceda el doble de la obligación principal o resulte excesiva en obligaciones de valor inapreciable; esta disposición evidencia la intención del legislador de incorporar criterios de equidad en la aplicación de sanciones contractuales, otorgando al juez un margen de apreciación para evitar abusos.

Las Unidades Judiciales y Cortes de Justicia tanto Provinciales como Nacional han emitido decisiones que refuerzan el papel de la equidad en la interpretación de la cláusula penal. En un fallo reciente exactamente la Sentencia No. 1234-2022, el juez redujo una cláusula penal originalmente estipulada en un contrato de arrendamiento por considerarla desproporcionada en relación con los daños sufridos por el acreedor; este caso destaca la importancia de un análisis contextual que considere la gravedad del incumplimiento, el comportamiento de las partes y el daño efectivo. Además, la Corte Constitucional, en la Sentencia No. 456-2021, reiteró que la aplicación de cláusulas contractuales debe observar principios de proporcionalidad y razonabilidad, asegurando que no se vulnere el derecho del deudor a un trato justo.

La doctrina jurídica también ha abordado ampliamente la necesidad de incorporar la equidad en la ejecución de cláusulas penales. Pérez (2020) sostiene que la cláusula penal debe ser interpretada no solo desde su literalidad, sino también desde un análisis contextual que garantice la justicia en cada caso. Por su parte, García (2019) resalta que la intervención judicial para moderar la pena no debe considerarse como una vulneración de la autonomía contractual, sino como una herramienta para restablecer el equilibrio entre las partes.

Para fortalecer la equidad en la aplicación de la cláusula penal, las partes deben redactar cláusulas penales que reflejen con precisión el alcance del daño previsible y la gravedad del incumplimiento; además, los jueces deben contar con pautas claras para determinar cuándo una cláusula penal es desproporcionada y cómo debe ajustarse.

2.1.13. Mecanismos de ejecución de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa

La cláusula penal es una figura jurídica de gran relevancia en los contratos en general, y en el contrato de promesa de compraventa en particular, pues actúa como una garantía para el cumplimiento de las obligaciones pactadas entre las partes; su efectivización se materializa a través de diversas acciones extrajudiciales y judiciales. Cuando una de las partes incumple las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, el acreedor puede activar los siguientes mecanismos judiciales: Demanda de Cumplimiento o Resolución del Contrato con Cláusula Penal

El acreedor puede optar entre exigir el cumplimiento forzado del contrato o su resolución. Según el artículo 1595 del Código Civil, la cláusula penal es exigible independientemente de que se opte por el cumplimiento o la resolución, salvo pacto en contrario.

La ejecución de la cláusula penal requiere que pueda imputarse el incumplimiento a una de las partes del contrato o que exista una situación de mora por parte del deudor. La constitución en mora dependerá del tipo de obligación incumplida, ya sea de dar, hacer o no hacer. Según el artículo 1554 del Código Civil, la mora es un requisito para exigir la pena en obligaciones positivas; sin embargo, en las obligaciones negativas (de no hacer), el incumplimiento ocurre automáticamente cuando el deudor ejecuta el acto prohibido.

Una de las ventajas principales de la cláusula penal como medio de cálculo anticipado de perjuicios es que, tras el incumplimiento, esta puede ser exigida sin necesidad de que el acreedor demuestre un perjuicio concreto, lo que significa que la parte afectada no está obligada a probar daños para hacer valer su derecho a la pena estipulada.

El acreedor tiene varias opciones dependiendo de las circunstancias del incumplimiento:

Exigir únicamente la obligación principal:

Si el deudor no está en mora, el acreedor solo puede requerir el cumplimiento de la obligación principal.

Una vez constituido en mora el deudor, el acreedor puede optar entre: Exigir el cumplimiento de la obligación principal; cobrar la pena compensatoria; acudir a una indemnización ordinaria por daños y perjuicios. Sin embargo, pueden darse casos excepcionales; en situaciones específicas, las partes pueden acordar que el acreedor pueda exigir tanto la pena como el cumplimiento forzoso de la obligación principal, o bien combinar la pena con la indemnización por daños. Esto debe ser pactado expresamente en el contrato.

Es importante resaltar que, si el acreedor elige recurrir a la vía ordinaria para reclamar daños y perjuicios, renuncia automáticamente a la cláusula penal. Por tanto, en caso de no obtener una resolución favorable, ya no podrá reclamar la pena estipulada, dado que esta renuncia se presume al haber optado por la indemnización.

2.1.14. Ejemplo Práctico

Supongamos que Juan y Laura celebran un contrato de promesa de compraventa en el que acuerdan una cláusula penal de $15,000 en caso de incumplimiento. Si Laura incumple la promesa, A tendrá varias opciones:

Cumplimiento de la obligación principal: A puede exigir que B celebre el contrato definitivo de compraventa.

Cobro de la pena estipulada: Alternativamente, A puede optar por reclamar los $15,000 de la cláusula penal en lugar de exigir el cumplimiento de la obligación principal.

Indemnización por daños y perjuicios: Si lo considera conveniente, A puede acudir a la vía ordinaria para reclamar daños adicionales, renunciando al cobro de la pena.

Si ambas partes desean que Juan tenga la posibilidad de combinar estas opciones, deberán pactarlo de manera expresa en el contrato; por ejemplo, pueden establecer que la cláusula penal será exigible junto con el cumplimiento forzoso de la obligación principal o con una indemnización adicional.

La cláusula penal como ya se ha analizado es una herramienta jurídica diseñada para beneficiar al acreedor, quien tiene la facultad de exigir su cumplimiento o renunciar a ella si prefiere recurrir a la vía ordinaria de indemnización; su flexibilidad permite ajustarse a las necesidades de las partes contratantes, siempre que se estipule de manera clara en el contrato. No obstante, la correcta aplicación de la cláusula penal exige un

análisis detallado de las circunstancias del incumplimiento y un conocimiento preciso de las disposiciones legales aplicables.

Las vías para ejecutarla pueden ser:

2.1.15. Vía extrajudicial

La efectivización de una cláusula penal puede lograrse mediante acuerdos extrajudiciales entre las partes; esta vía es particularmente útil cuando las partes buscan evitar costos judiciales y resolver el conflicto de manera rápida y eficiente; el acreedor puede enviar una notificación formal al deudor exigiendo el cumplimiento de la penalidad pactada, respaldándose en la documentación contractual.

Según Flores (2022), en el contexto ecuatoriano, la mediación y el arbitraje son opciones viables para resolver conflictos derivados de la aplicación de una cláusula penal; estas herramientas permiten a las partes negociar términos alternativos o modificar el alcance de la penalidad bajo la supervisión de un tercero neutral.

2.1.16. Vía judicial

En caso de que no sea posible un acuerdo extrajudicial, el acreedor puede acudir a la justicia ordinaria para exigir la aplicación de la cláusula penal; el procedimiento inicia con una demanda civil en la que se alega el incumplimiento del contrato y se solicita el pago de la penalidad pactada. La efectivización judicial implica la evaluación de varios aspectos, tales como: La validez de la cláusula penal en donde el juzgador verificará que la cláusula cumpla con los requisitos legales, incluyendo la proporcionalidad y la ausencia de vicios del consentimiento; y, prueba del incumplimiento ya que el acreedor debe demostrar que el deudor no cumplió con las obligaciones contractuales o que lo hizo de manera defectuosa.

En la vía judicial, los jueces tienen la facultad de moderar las cláusulas penales que sean excesivas o desproporcionadas; esto responde a principios de justicia y equidad, evitando que el acreedor obtenga un enriquecimiento injusto. Según García (2021), la moderación judicial es especialmente relevante en contratos de adhesión, donde el deudor puede estar en una posición de desventaja al momento de pactar las penalidades.

Los mecanismos de efectivización de la cláusula penal presentan diversas ventajas, entre las que destacan la seguridad jurídica, la previsibilidad en las relaciones contractuales y la posibilidad de evitar conflictos prolongados. Sin embargo, también existen varios problemas, como el riesgo de abusos en la redacción de las cláusulas y la necesidad de equilibrio entre las partes.

La cláusula penal es un instrumento efectivo para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales; su aplicación requiere de un adecuado equilibrio entre las partes y un control judicial que asegure su proporcionalidad. Los mecanismos extrajudiciales y judiciales disponibles permiten a los acreedores proteger sus intereses de manera eficiente, siempre que se respeten los principios de buena fe y equidad.

2.1.17. Análisis del Caso Resuelto No. 2021-456 y su Impacto en la Aplicación de la Cláusula Penal en el Derecho Civil Ecuatoriano

La cláusula penal es una figura jurídica ampliamente reconocida en el derecho civil, cuyo propósito es garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales; en el caso Resuelto No. 2021-456, la Corte Nacional de Justicia abordó la aplicación de una cláusula penal en un contrato cuyo incumplimiento fue evidente.

Contexto del Caso

El caso se originó a partir de un contrato de prestación de servicios suscrito entre dos partes, donde se estipuló una cláusula penal para garantizar el cumplimiento de las

obligaciones principales; ante el incumplimiento de una de las partes, el acreedor inició un proceso judicial para exigir la aplicación de la penalidad pactada. La controversia giró en torno a la validez y proporcionalidad de la cláusula penal, así como a su relación con los daños efectivamente sufridos.

Decisión de la Corte Nacional de Justicia

En el Resuelto No. 2021-456, la Corte Nacional de Justicia confirmó la aplicación de la cláusula penal, fundamentándose en los siguientes puntos:

Evidencia del Incumplimiento: La Corte determinó que la parte demandada había incumplido de manera clara y directa con las obligaciones establecidas en el contrato principal. Este hecho fue debidamente comprobado en el proceso judicial.

Validez de la Cláusula Penal: La Corte concluyó que la cláusula penal pactada era válida y ejecutable, ya que cumplía con los principios de autonomía de la voluntad y buena fe contractual. Además, la penalidad estipulada no resultaba desproporcionada en relación con el objeto del contrato y el perjuicio causado.

Proporcionalidad y Razonabilidad: La Corte evaluó que la penalidad estipulada era razonable y proporcional al incumplimiento, considerando la naturaleza del contrato y los intereses protegidos. En este sentido, reafirmó que la cláusula penal no debe interpretarse como una herramienta punitiva, sino como un mecanismo de garantía y reparación.

El fallo emitido por la Corte Nacional de Justicia en el Resuelto No. 2021-456 tiene varias implicaciones importantes para el derecho civil ecuatoriano; así como: el fortalecimiento de la seguridad jurídica, la decisión reafirma el principio de autonomía de la voluntad en la contratación, otorgando a las partes la libertad de pactar cláusulas penales, siempre que se mantenga la proporcionalidad y la buena fe. Este caso establece un

precedente relevante al subrayar que los jueces deben evaluar la proporcionalidad de la cláusula penal para evitar abusos o enriquecimientos injustos por parte del acreedor.

La Corte aplico la doctrina de sustitubilidad; ya que, confirmó que la cláusula penal, en principio, sustituye la indemnización de perjuicios, salvo que exista un pacto en contrario. Esto proporciona claridad sobre su aplicación en casos similares. Además establece una jurisprudencia vinculante; el Resuelto No. 2021-456 establece un criterio jurisprudencial que guía a los tribunales inferiores en la resolución de controversias relacionadas con la aplicación de cláusulas penales, promoviendo la uniformidad en las decisiones judiciales.

El caso Resuelto No. 2021-456 representa un hito en la jurisprudencia ecuatoriana sobre la aplicación de cláusulas penales; por cuanto al confirmar la validez y proporcionalidad de la penalidad estipulada, la Corte Nacional de Justicia establece principios fundamentales que refuerzan la seguridad jurídica y el equilibrio contractual, este precedente no solo clarifica el alcance de la cláusula penal en el derecho civil ecuatoriano, sino que también promueve la justicia en las relaciones contractuales, evitando abusos y garantizando la reparación adecuada a los acreedores.

2.2. Marco Legal

2.2.1. Código Civil

Análisis del Título XI: De las Obligaciones con Cláusula Penal

El Título XI del Código Civil Ecuatoriano regula las obligaciones con cláusula penal, proporcionando un marco normativo que detalla las condiciones y limitaciones de esta figura jurídica. La cláusula penal se presenta como un mecanismo accesorio de garantía para asegurar el cumplimiento de una obligación principal. A continuación, se analizan los artículos relevantes de este título.

Art. 1551: Concepto de la Cláusula Penal

Análisis: Este artículo establece que la cláusula penal es una obligación accesoria que se activa en caso de incumplimiento o retraso de la obligación principal. La pena puede consistir en una prestación de dar o hacer algo.

Implicación jurídica: La cláusula penal tiene dos funciones principales: coercitiva (presiona al cumplimiento) y resarcitoria (compensa al acreedor por el incumplimiento). Es importante que esté claramente estipulada en el contrato, para evitar ambigüedades que dificulten su exigibilidad.

Art. 1552: Relación entre la Cláusula Penal y la Obligación Principal

Análisis: Se establece que la nulidad de la obligación principal implica la nulidad de la cláusula penal, pero no ocurre lo contrario; sin embargo, existen excepciones, como en las promesas hechas por terceros o estipulaciones a favor de terceros.

*Implicación jurídica*s: Este artículo protege la autonomía de las partes al permitir que la cláusula penal se mantenga válida en ciertos casos, incluso si la obligación principal no tiene efecto; esto garantiza que la parte perjudicada pueda exigir una compensación.

Art. 1553: Opciones del Acreedor

Análisis: El acreedor no puede exigir simultáneamente la obligación principal y la pena, salvo que se haya estipulado expresamente; puede elegir entre exigir el cumplimiento o la pena, si la pena se pacta por el simple retardo, esta es exigible sin excluir la obligación principal.

Implicación jurídica: Este artículo refuerza la facultad del acreedor para elegir la opción que más le beneficie, pero limita el abuso de exigir ambas prestaciones salvo pacto en contrario, protegiendo al deudor de cargas desproporcionadas.

Art. 1554: Mora y Exigibilidad de la Pena

Análisis: En las obligaciones positivas, la pena es exigible solo cuando el deudor se constituye en mora. En obligaciones negativas, la pena se activa desde el momento en que el deudor ejecuta el hecho prohibido.

Implicación jurídica: Este artículo introduce la figura de la mora como un requisito previo en ciertas obligaciones, lo que garantiza que el deudor tenga una oportunidad razonable para cumplir antes de enfrentar las consecuencias de la cláusula penal.

Art. 1555: Cumplimiento Parcial y Reducción Proporcional de la Pena

Análisis: Si el deudor cumple parcialmente la obligación y el acreedor acepta ese cumplimiento, se reduce proporcionalmente la pena estipulada.

Implicación jurídica: Este artículo refuerza el principio de proporcionalidad en la aplicación de la cláusula penal, protegiendo al deudor de sanciones excesivas cuando haya intentado cumplir parte de su obligación.

Art. 1556: División de la Pena entre Herederos

Análisis: En obligaciones divisibles, la pena se distribuye entre los herederos según sus cuotas hereditarias. En obligaciones indivisibles, la pena recae en su totalidad sobre el heredero que impide el cumplimiento, aunque los demás mantendrán recursos contra él.

Implicación jurídica: Este artículo introduce equidad y proporcionalidad en el ámbito sucesorio, evitando que los herederos que no han incumplido se vean perjudicados injustamente.

Art. 1557: Hipoteca como Garantía de la Pena

Análisis: Si la pena está asegurada con hipoteca, esta puede perseguirse por el total de la pena.

Implicación jurídica: Refuerza el carácter coercitivo de la cláusula penal, permitiendo al acreedor garantizar el cumplimiento mediante una garantía real.

Art. 1558: Irrelevancia del Perjuicio

Análisis: La cláusula penal puede exigirse sin necesidad de que el acreedor demuestre que sufrió perjuicio.

Implicación jurídica: Este artículo confirma el carácter autónomo de la cláusula penal como sanción, desligándola del daño efectivamente sufrido.

Art. 1559: Pena e Indemnización de Perjuicios

Análisis: Por regla general, no se puede exigir simultáneamente la pena y la indemnización, salvo que se haya estipulado expresamente.

Implicación jurídica: Este artículo busca evitar el enriquecimiento injusto del acreedor, limitando la duplicidad de compensaciones.

Art. 1560: Limitación de la Pena

Análisis: Se establece un límite a la pena, de forma que esta no exceda el doble de la obligación principal. En obligaciones de valor inapreciable o indeterminado, el juez tiene la facultad de moderar la pena.

Implicación jurídica: Este artículo introduce principios de justicia y equidad, protegiendo al deudor de penalidades exorbitantes.

El Título XI del Código Civil regula de manera detallada la cláusula penale, buscando garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales sin caer en excesos que perjudiquen a las partes;estas disposiciones reflejan un enfoque que combina seguridad jurídica, proporcionalidad y equidad, ofreciendo herramientas tanto al acreedor como al deudor para resolver conflictos relacionados con la ejecución de estas cláusulas.

CAPITILO III

3. METODOLOGÍA

El enfoque metodológico utilizado es mixto, combinando tanto métodos cualitativos como cuantitativos; esta combinación es ideal para un análisis exhaustivo, permitiendo obtener información tanto desde una perspectiva empírica como desde el análisis normativo.

Enfoque cualitativo: Se utilizó para el análisis de la normativa vigente que regula la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa, así como para interpretar las percepciones y opiniones de los notarios y abogados entrevistados; este enfoque permitió entender las interpretaciones jurídicas y los criterios aplicados por los operadores de justicia en Guaranda.

Enfoque cuantitativo: Permitió recopilar y analizar datos numéricos provenientes de las encuestas realizadas a 50 abogados en libre ejercicio. Los datos cuantitativos proporción una visión estadística sobre el conocimiento y aplicación de la cláusula penal en la práctica legal del Cantón Guaranda.

3.1.Método de la Investigación

Análisis de la Ley: Se llevó a cabo una revisión detallada de las disposiciones legales contenidas en el Código Civil, específicamente en los contratos de promesa de compraventa. Este análisis permitió fundamentar jurídicamente el estudio, identificar las regulaciones aplicables y las interpretaciones doctrinales que respaldan su aplicación.

Entrevistas cualitativas: Se realizaron entrevistas semiestructuradas a dos notarios del Cantón Guaranda, quienes proporcionarán su visión sobre la aplicación práctica de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles. Estas entrevistas permitieron obtener información cualitativa sobre cómo se percibe y aplica esta

figura en el ámbito notarial, así como los desafíos y consideraciones legales que se presentan en la formalización de estos contratos.

Encuestas a abogados en libre ejercicio: Se aplicaron encuestas estructuradas a 50 abogados en libre ejercicio en el Cantón Guaranda, para obtener su apreciación y experiencia sobre la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa. Las encuestas incluyeron preguntas cerradas.

3.2. Tipo de Investigación

El presente trabajo de investigación titulado "Análisis de los efectos jurídicos de la cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, Cantón Guaranda 2023" se enmarca en una investigación de tipo básica y descriptiva.

La investigación básica tiene como objetivo contribuir al conocimiento general sobre la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa, mientras que la investigación descriptiva busca detallar y analizar los efectos jurídicos de esta figura en el contexto específico del Cantón Guaranda. El enfoque descriptivo permitió identificar las características, efectos y percepciones sobre la aplicación de la cláusula penal, brindando una visión integral del tema.

3.3.Técnicas e Instrumentos de Investigación

Guía de entrevistas: Se elaboró una guía de preguntas abiertas para realizar las entrevistas a los notarios. Las preguntas se orientaron a obtener información sobre la frecuencia de uso de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa, su efectividad y las dificultades legales que enfrentan en la práctica.

Cuestionario de encuestas: Se diseñó un cuestionario con preguntas cerradas para los abogados sobre la aplicación de la cláusula penal, su percepción sobre la

proporcionalidad de las penalidades impuestas, y las dificultades legales que han encontrado en su ejercicio profesional.

3.4.Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión

El criterio de inclusión para aplicar las herramientas de campo de apoyo para el desarrollo de la investigación gira con respecto al conocimiento del tema, se tomó en cuenta a individuos que residan en el cantón Guaranda y que tengan conocimiento en la elaboración y ejecución de contratos de promesa de compra venta con cláusula penal; esto es: en lo que respecta a las entrevistas, serán aplicadas a notarios del Cantón Guaranda en un número de 2; quienes con su basto conocimiento en el tema aportaron al desarrollo de la investigación objetivamente.

En cuanto a las encuestas se tomó en cuenta a 50 abogados en libre ejercicio profesional del Cantón Guaranda; para que emitan su criterio con respecto a la aplicabilidad de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles; todo esto, previo a la elaboración de un cuestionario técnicamente elaborado para que el resultado de lo consultado aporte positivamente a la investigación.

3.5.Población y Muestra

Entrevistas: 2 notarios del Cantón Guaranda.

Encuestas: 50 abogados en libre ejercicio del sector urbano del cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

Localización geográfica del estudio: Casco Urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.

CAPITULO IV

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1.Resultados

Entrevista

Entrevistados: Dr. Hernán Criollo (Entrevistado 1)

Dra. Gina Clavijo (Entrevistado 2)

2 notarios del Cantón Guaranda.

De las entrevistas realizadas podemos concluir:

Pregunta 1

¿Cuál es el marco normativo que regula la cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

E1; El Código Civil.

E2; El Código Civil

Pregunta 2

¿Qué rol desempeña la cláusula penal en la protección de los derechos de las partes en un contrato de promesa de compraventa de inmuebles?

E1; Es una seguridad de cumplimiento; se supone que si no se cumple el contrato se tiene que pagar la multa la una parte y la otra cobrarla

E2: Si no se cumple con la obligación pactada en la promesa de compraventa, se puede inclusive acudir ante un juez a judicializar el reclamo.

Pregunta 3

¿Cuáles son las principales implicaciones jurídicas del incumplimiento de la promesa de compraventa cuando se ha pactado una cláusula penal en el contrato?

E1: Puede darse un juicio para exigir su cumplimiento

E2; Primero hay incumplimiento de contrato y por tanto las partes ´pueden ir a juicio para efectuar la cláusula penal por el mismo incumplimiento.

Pregunta 4

¿Cómo opera, la validez y aplicación de la cláusula penal en contratos de promesa de compraventa de inmuebles?

E1: Es válida legalmente, en ejecutarla cuando se incumple el contrato esta lo difícil, porque si no hay formalidad de quien tiene que asumirla de ley hay que judicializar su cobro

E2: Bajo disposición normativa, es válida desde que se suscribe; pero esta surte efecto única y exclusivamente cuando hay incumplimiento. Ahora bien, el único mecanismo para hacerla efectiva en todos los casos es llevándole el caso a juicio.

Pregunta 5

¿Qué criterios utilizan los jueces para determinar si la cláusula penal es proporcional o excesiva, y en qué casos podría ser reducida judicialmente?

E1: Deben regirse a las disposiciones del Código Orgánico General de Procesos y para poder resolver a las normas del debido proceso

E2: No hay regla exacta para determinar la proporcionalidad de la cláusula penal, la imposición queda al libre albedrío de las partes; entonces al momento de judicializar creo que el juez debe usar su propio criterio y apegarse a las normas del debido proceso y del Código Orgánico General de Procesos.

Pregunta 6

¿De qué manera la inclusión de la cláusula penal afecta el comportamiento de las partes en cuanto al cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones contractuales?

E1: Por lo general cuando hay incumplimiento hay contienda legal, rompimiento de relaciones.

E2: Cuando hay cumplimiento no pasa absolutamente nada. Cuando hay incumplimiento se tensan las relaciones y todo se vuelve conflicto hasta llegar a judicializar su ejecución.

Pregunta 7

¿Qué diferencias existen en la negociación y ejecución de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles con o sin cláusula penal?

E1: La negociación es sentarse a conversar y llegar a acuerdos entre las partes, no necesariamente el monto que se establece puede ser que incluso bajen los montos establecidos. La ejecución más tiene que ver con ejecutarla sin importar la vía que se utilice.

E2: La ejecución es cuando se ejecuta la cláusula penal y la negociación es cuando las partes no están de acuerdo y se sientan a negociar para llegar a acuerdos.

Pregunta 8

¿Cuáles son los problemas más frecuentes que enfrentan las partes al ejecutar una cláusula penal en contratos de promesa de compraventa de inmuebles en Guaranda, y cómo podrían ser superados?

E1: Contratos mal estructurados, contratos mal elaborados, falta de conocimiento de las partes del alcance y limitaciones de este tipo de contratos. A mi criterio es necesario que exista un protocolo acerca de la estructura formal de los contratos por el Consejo de la Judicatura para que se estandaricen y pueda haber control.

E2; Los problemas más frecuentes son contratos mal elaborados, exceso en el monto de la cláusula penal. Se debería regular de mejor manera la cláusula penal estableciendo parámetro como máximos y mínimos de montos y estructura del contrato.

4.2.Encuestas

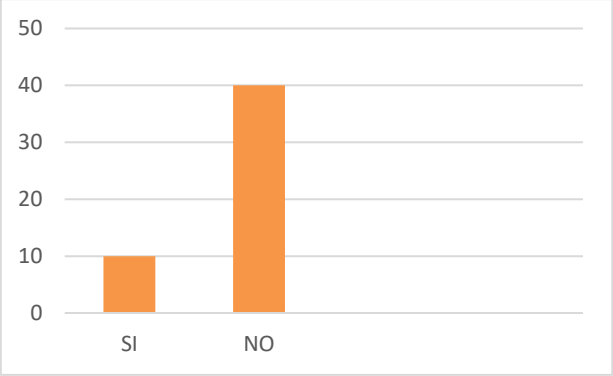
PREGUNTA 1

¿Considera Usted que la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles tiene un impacto significativo en la resolución de conflictos contractuales en Guaranda?

Tabla No. 1

SI	*NO*	*%*
10	***40***	***100%***

Gráfico No. 1



Investigador: *Alisson Patricia Salguero Noboa.*

Población: *Abogados en libre ejercicio del sector urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.*

ANÁLISIS: De los 50 profesionales encuestados los cuarenta consideran que la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles no tiene un impacto significativo en la resolución de conflictos contractuales en Guaranda; mientras que; 10 profesionales encuestados manifiestan que sí. Esta respuesta demuestra la poca importancia que le dan a este tipo de contratos en la localidad, tomando en cuenta que los encuestados son profesionales del derecho.

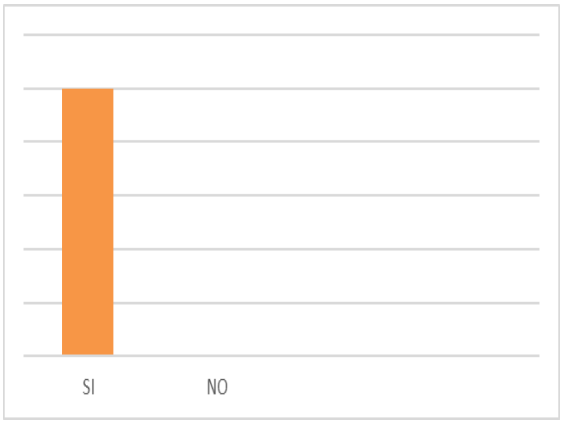
PREGUNTA 2

¿Cómo profesional del derecho cree usted que la cláusula penal en estos contratos proporciona seguridad jurídica a las partes involucradas?

Tabla No. 2

SI	***NO***	***%***
20	***30***	***100%***

Gráfico No. 2



Investigador: *Alisson Patricia Salguero Noboa.*

Población: *Abogados en libre ejercicio del sector urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.*

ANÁLISIS: De los 50 profesionales encuestados; 30 de ellos no creen que la cláusula penal en estos contratos proporciona seguridad jurídica a las partes involucradas; mientras que veinte contestan afirmativamente y creen que si proporciona la seguridad jurídica. Esta divergencia demuestra que la cláusula penal no es sinónimo de seguridad de cumplimiento contractual.

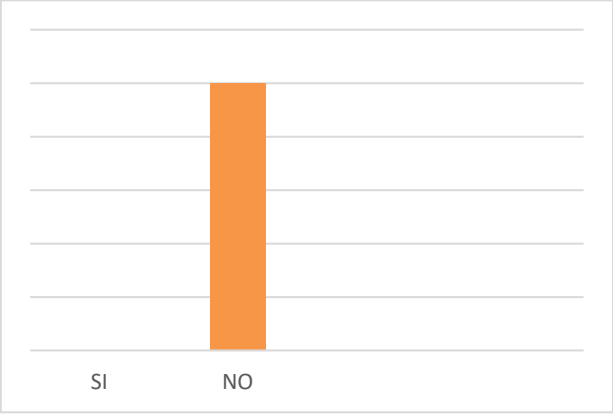
PREGUNTA 3

¿Cree usted que las cláusulas penales en contratos de promesa de compraventa son interpretadas de manera uniforme por los jueces en el cantón Guaranda?

Tabla No. 3

SI	*NO*	*%*
0	***50***	***100%***

Gráfico No. 3



Investigador: *Alisson Patricia Salguero Noboa.*

Población: *Abogados en libre ejercicio del sector urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.*

ANÁLISIS: Todos los profesionales encuestados creen que las cláusulas penales en contratos de promesa de compraventa no son interpretadas de manera uniforme por los jueces en el cantón Guaranda. La mayoría piensan que estos instrumentos legales judicialmente no son interpretados de manera uniforme, lo que se traduce en que cada contrato es estructurado individualmente y no hay estándares para hacerlo.

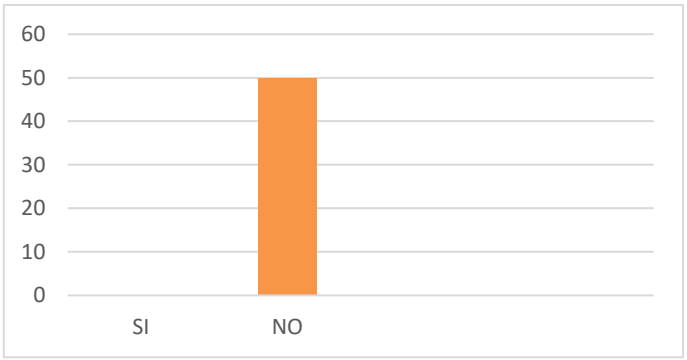
PREGUNTA 4

¿Considera que la cláusula penal es un mecanismo disuasorio eficaz para prevenir el incumplimiento contractual en promesas de compraventa de inmuebles?

Tabla No. 4

SI	*NO*	*%*
0	***50***	***100%***

Gráfico No. 4



Investigador: *Alisson Patricia Salguero Noboa.*

Población: *Abogados en libre ejercicio del sector urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.*

ANÁLISIS: El cien por ciento de los profesionales encuestados considera que la cláusula penal no es un mecanismo disuasorio eficaz para prevenir el incumplimiento contractual en promesas de compraventa de inmuebles. Este resultado destaca la falta de solidez de este tipo de contratos y la necesidad emergente de estandarizarlos y normarlos adecuadamente.

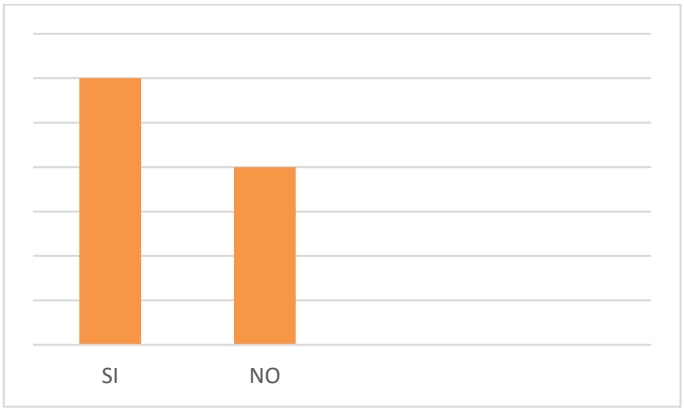
PREGUNTA 5

¿Cree que las partes en contratos de promesa de compraventa entienden claramente los alcances y consecuencias de incluir una cláusula penal?

Tabla No. 5

SI	***NO***	***%***
30	***20***	***100%***

Gráfico No. 5



Investigador: *Alisson Patricia Salguero Noboa.*

Población: *Abogados en libre ejercicio del sector urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.*

ANÁLISIS: Treinta de los profesionales encuestados creen que las partes en contratos de promesa de compraventa entienden claramente los alcances y consecuencias de incluir una cláusula penal; mientras que veinte profesionales encuestados manifiestan que las partes no entienden los alcances y consecuencias de la cláusula penal.

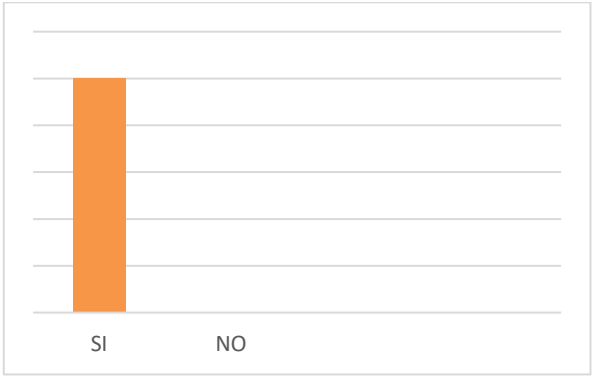
PREGUNTA 6

¿En su experiencia, la cláusula penal en contratos de promesa de compraventa suele ser objetadas por alguna de las partes durante procesos judiciales en Guaranda?

Tabla No. 6

SI	*NO*	*%*
50	***0***	***100%***

Gráfico No. 6



Investigador: *Alisson Patricia Salguero Noboa.*

Población: *Abogados en libre ejercicio del sector urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.*

ANÁLISIS: El cien por ciento de los profesionales encuestados conoce que las cláusulas penales en contratos de promesa de compraventa suelen ser objetadas por alguna de las partes durante procesos judiciales en Guaranda. Esta respuesta evidencia el apoyo del profesional del derecho al momento que se judicializa su ejecución.

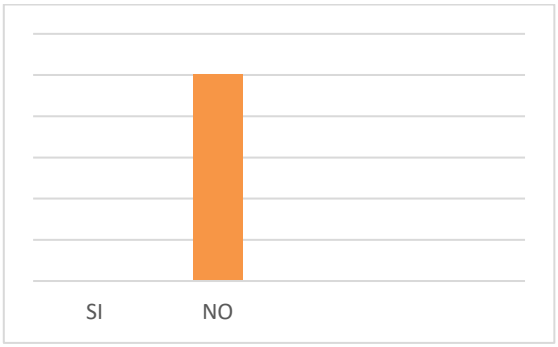
PREGUNTA 7

¿Considera que la normativa ecuatoriana vigente es suficiente para regular los efectos de la cláusula penal en contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles?

Tabla No. 7

SI	*NO*	*%*
0	***50***	***100%***

Gráfico No. 7



Investigador: *Alisson Patricia Salguero Noboa.*

Población: *Abogados en libre ejercicio del sector urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.*

ANÁLISIS: Todos los profesionales encuestados consideran que la normativa ecuatoriana vigente no es suficiente para regular los efectos de la cláusula penal en contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles. Al ser profesionales del derecho los encuestados es evidente que se necesita delimitar legalmente de mejor manera la estructura de contratos de promesa de compraventa con cláusula penal; estandarizándolos.

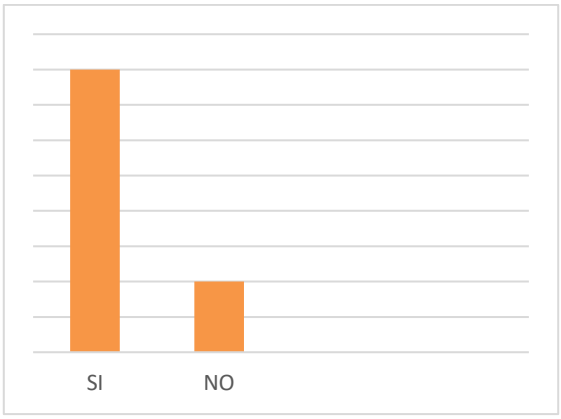
PREGUNTA 8

¿Cree que los efectos jurídicos de la cláusula penal en este tipo de contratos pueden ser excesivos en relación con el daño ocasionado por el incumplimiento?

Tabla No. 8

SI	*NO*	*%*
40	***10***	***100%***

Gráfico No. 8



Investigador: *Alisson Patricia Salguero Noboa.*

Población: *Abogados en libre ejercicio del sector urbano, Cantón Guaranda, Provincia de Bolívar.*

ANÁLISIS: En un número de cuarenta los profesionales encuestados creen que los efectos jurídicos de la cláusula penal en este tipo de contratos pueden ser excesivos en relación con el daño ocasionado por el incumplimiento; mientras que apenas 10 cree que no. Este desacuerdo aunque mínimo, reafirma el análisis con respecto a la necesidad de una mejor delimitación legal de la cláusula penal.

4.3.Discusión

El presente análisis sobre los efectos jurídicos de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles en el cantón Guaranda durante el año 2023 se centra en identificar su funcionalidad como mecanismo de garantía y los inconvenientes jurídicos que pueden aparecer en su aplicación práctica; con este análisis la importancia de equilibrar la autonomía de las partes con los principios de equidad y proporcionalidad, en un contexto donde las relaciones contractuales pueden tornarse conflictivas.

La cláusula penal, como herramienta de garantía contractual, busca asegurar el cumplimiento de las obligaciones pactadas y disuadir el incumplimiento; en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles analizados, este mecanismo es clave para salvaguardar los intereses del comprador y del vendedor. Sin embargo, los resultados del estudio muestran que, en la práctica, su efectividad depende en gran medida de la claridad con la que se redacte y de la capacidad de las partes para prever escenarios específicos de incumplimiento.

En el contexto de contraer obligaciones y suscribir contratos de promesas de compra venta en el cantón Guaranda, la cláusula penal tiene un rol fundamental debido a la frecuencia de las transacciones informales y la limitada judicialización de conflictos menores; este fenómeno resalta la necesidad de redacciones contractuales precisas y enmarcadas en lo estrictamente legal.

Uno de los aspectos más críticos identificados en el análisis de esta investigación es el riesgo de desproporcionalidad en las penas estipuladas; algunos contratos pueden indiscriminadamente incluir cláusulas penales que exceden de manera significativa el daño potencial causado por el incumplimiento; este tipo de redacciones no solo afectan al

equilibrio contractual, sino que también generan un impacto negativo en el acceso a la justicia, ya que los deudores se ven disuadidos de recurrir a los tribunales por temor a sanciones desmesuradas.

La ley faculta al juez para moderar la pena cuando resulte excesiva, es un recurso importante para abordar estos desequilibrios; no obstante, la investigación evidencia una baja utilización de esta herramienta en los casos analizados, lo que pone de manifiesto la necesidad de sensibilizar a las partes y a los operadores de justicia sobre su importancia.

El análisis realizado confirma que la cláusula penal tiene un efecto directo en la relación entre las partes, tanto como medio de presión para el cumplimiento como elemento de resolución en caso de incumplimiento; en donde, el acreedor generalmente opta por exigir el cumplimiento de la obligación principal o el cobro de la pena compensatoria, dependiendo de los costos y beneficios asociados a cada alternativa.

Sin embargo, no se debe dejar pasar por alto que en la mayoría de los casos, las partes no prevén cláusulas que permitan la combinación de opciones, como la ejecución simultánea de la pena y la indemnización de perjuicios; esto limita las herramientas disponibles para el acreedor y puede derivar en conflictos prolongados, especialmente cuando el incumplimiento genera daños no cubiertos por la cláusula penal.

Desde el punto de vista doctrinario, autores como García (2019) y Delgado (2021) coinciden en que la cláusula penal debe ser interpretada con un enfoque contextual que equilibre los derechos de ambas partes; este enfoque también se refleja en la jurisprudencia reciente, como la Sentencia No. 1234-2022, que subraya la importancia de la equidad y la proporcionalidad en la ejecución de la cláusula penal.

En Guaranda, la aplicación práctica de estos principios aún constituye una problemática conforme los datos obtenidos de la aplicación ed las herramientas de campo

de la investigación; pesto que, las partes suelen desconocer sus derechos o carecer de asesoramiento adecuado, lo que genera contratos con cláusulas penales ambiguas o abusivas. Esto refuerza la necesidad de educación legal y de políticas públicas que promuevan la redacción contractual justa.

Los efectos jurídicos de la cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles en Guaranda evidencian su relevancia como herramienta de garantía, pero también resaltan los riesgos asociados a su desproporcionalidad y falta de equidad. Si bien la normativa ecuatoriana ofrece mecanismos para mitigar estos problemas, como la facultad judicial de moderación, su aplicación en la práctica es limitada; esto exige esfuerzos adicionales para sensibilizar a las partes y garantizar un equilibrio justo en las relaciones contractuales.

El análisis enfatiza la necesidad de fortalecer la educación jurídica y promover la adopción de cláusulas penales claras, proporcionales y ajustadas a las circunstancias particulares, fomentando así la seguridad jurídica y la justicia en las transacciones inmobiliarias en esta región.

CAPÍTILO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

El Código Civil, regula de manera integral los contratos de promesa de compraventa, estableciendo requisitos claros para su validez y cumplimiento; este tipo de contrato debe cumplir con los elementos esenciales del consentimiento, objeto y causa, y su formalización en documentos escritos cuando se trata de bienes inmuebles. Además, la inclusión de cláusulas específicas, como la cláusula penal, refuerza su carácter vinculante y permite una mayor protección frente a posibles incumplimientos, siempre bajo el principio de equidad y proporcionalidad.

Los contratos de promesa de compraventa otorgan derechos y obligaciones precisos a las partes contratantes, estableciendo un compromiso firme para la celebración futura del contrato definitivo; este alcance se evidencia en la posibilidad de exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones pactadas o la resolución del contrato en caso de incumplimiento. Asimismo, se identificó que, cuando las cláusulas están redactadas de forma clara y proporcional, estos contratos fortalecen la seguridad jurídica y reducen el riesgo de conflictos entre las partes.

Aunque los contratos de promesa de compraventa ofrecen herramientas jurídicas efectivas, presentan limitaciones, particularmente en su ejecución y cumplimiento; estas limitaciones surgen de ambigüedades en las redacciones contractuales, desproporcionalidad en cláusulas penales y la falta de previsión de escenarios específicos, como incumplimientos parciales o dificultades económicas de las partes. Además, factores externos, como el desconocimiento de la normativa por parte de los contratantes y la limitada judicialización de conflictos en ciertas regiones, complican su efectividad

práctica, lo que subraya la necesidad de promover la capacitación y asesoría jurídica en la elaboración de estos contratos.

5.2. Recomendaciones

Se recomienda al Consejo de la Judicatura; para reducir el riesgo de conflictos, desarrollar y socializar modelos contractuales estándar adaptados a la normativa civil vigente; estos modelos deben incluir cláusulas claras que definan los derechos y obligaciones de las partes, mecanismos de solución de controversias, y disposiciones específicas para abordar escenarios comunes de incumplimiento.

Se recomienda a la Defensoría Pública, ampliar su campo de acción a que se agregue a sus competencias, la asesoría jurídica profesional en la redacción de contratos personalizados para la ciudadanía, con la finalidad de proteger los derechos de los ciudadanos que deciden firmar un contrato de compraventa de bienes inmuebles con cláusula penal; esto con la finalidad de brindar apoyo para que nos e den excesos y se respete los límites que tienen este tipo de contratos.

Se recomienda facilitar el acceso a la justicia en áreas donde los recursos judiciales son limitados, promoviendo el uso de mediación y arbitraje como vías alternativas para resolver conflictos derivados de los contratos de promesa de compraventa; estas herramientas pueden ser especialmente útiles para abordar situaciones de incumplimiento parcial o dificultades económicas de las partes, permitiendo soluciones más rápidas y equitativas sin necesidad de procesos judiciales prolongados.

BIBLIOGRAFÍA

Alarcón Cueva, M. (2021). La intervención judicial en la cláusula penal: Análisis de la equidad y la proporcionalidad en los contratos. Quito: Editorial Jurídica Andina.

Alarcón Cueva, M. (2022). El control judicial de la cláusula penal en el derecho ecuatoriano. Quito: Editorial Jurídica Andina.

Álvarez Muñoz, C. (2021). La aplicación de la cláusula penal en contratos mercantiles y civiles en el Ecuador. Quito: Universidad Internacional del Ecuador.

Cevallos, J. (2021). Derecho de obligaciones y contratos en el Ecuador. Quito: Editorial Jurídica Nacional.

Cevallos, J. (2018). La mora y su impacto en la aplicación de la cláusula penal: Un análisis práctico. Quito: Editorial Juris.

Cevallos Vásquez, S. (2020). La cláusula penal y su tratamiento en el Código Civil ecuatoriano. Quito: Editorial Jurídica Nacional.

Chávez Palacios, H. (2019). La validez y aplicación de la cláusula penal en contratos de compraventa en el derecho ecuatoriano. Quito: Universidad Central del Ecuador.

Crespo Martínez, A. (2021). Interpretación de la cláusula penal en el contexto de los contratos civiles y mercantiles en Ecuador. Quito: Editorial Jurídica Ecuatoriana.

Corte Constitucional del Ecuador. (2021). Sentencia No. 456-2021. Quito.

Corte Nacional de Justicia del Ecuador. (2022). Resoluciones relevantes sobre promesas de contrato. Boletín Judicial.

Corte Nacional de Justicia (2021). Resuelto No. 2021-456. Quito: Registro Judicial.

Delgado, M. (2021). Equidad y proporcionalidad en la cláusula penal. Quito: Editorial Jurídica Nacional.

Egas, R. (2019). La cláusula penal en el derecho ecuatoriano: Doctrina y jurisprudencia. Cuenca: Ediciones Legales.

Flores, M. (2022). Resolución de conflictos contractuales: Enfoque en la cláusula penal. Quito: Editorial Jurídica Andina.

García, L. (2019). Autonomía contractual y límites judiciales en el derecho ecuatoriano. Revista Jurídica de la PUCE, 35(1), 24-49.

García, L. (2021). El principio de proporcionalidad en la aplicación de la cláusula penal: Estudio de casos ecuatorianos. Revista Ecuatoriana de Derecho Privado, 18(3), 67-89.

García, L. (2020). El principio de equidad en la moderación de la cláusula penal: Jurisprudencia ecuatoriana reciente. Revista de Derecho Civil, 15(2), 45-68.

García Villegas, J. (2021). Contratos y obligaciones: Análisis jurídico de las relaciones precontractuales. Editorial Jurisprudencia.

Guerrero Arias, J. (2021). La cláusula penal y su aplicación en los contratos civiles y mercantiles. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.

Guerrero Arias, J. (2021). La cláusula penal en el derecho civil ecuatoriano. Quito: Editorial Jurídica Ecuatoriana.

González Valdivieso, F. (2018). Cláusula penal en contratos civiles: análisis y jurisprudencia en Ecuador. Quito: Editorial Jurídica Central.

Guerrero Arias, J. (2019). El abuso del derecho en las relaciones contractuales. Quito: Editorial Jurídica Ecuatoriana.

Guzmán, A. (2020). El contrato y su evolución histórica. Quito: Editorial Jurídica.

López García, F. (2022). La cláusula penal en contratos de promesa de venta y su tratamiento judicial en Ecuador. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

Lozano Espinosa, L. (2019). La cláusula penal en los contratos de promesa de compraventa. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Maldonado Pérez, R. (2020). Los efectos de la cláusula penal en la contratación civil ecuatoriana. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.

Pérez Delgado, J. (2018). El impacto de la cláusula penal en los contratos civiles en Ecuador. Guayaquil: Universidad de Especialidades Espíritu Santo.

Pérez, M., & Salazar, F. (2021). Derecho de Obligaciones: Aspectos actuales de la cláusula penal en Ecuador. Guayaquil: Editorial Lexis.

Pérez, R. (2020). El principio de equidad en las cláusulas contractuales. Guayaquil: Ediciones Legales.

Rivera, M. (2019). Derecho de las obligaciones. Guayaquil: Editorial Andina.

Rivera, L. (2021). Derecho Civil: Teoría General de las Obligaciones. Quito: Editorial Jurídica Nacional.

Revista de Derecho Privado, 12(1), 45-67. https://doi.org/10.1234/rdp.v12i1.567

Torres Ramírez, P. (2020). La teoría de la imprevisión en el derecho contractual ecuatoriano. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.

Torres Ramírez, P. (2020). Los límites a la autonomía contractual en el derecho ecuatoriano: Cláusulas penales y su control judicial. Quito: Universidad San Francisco de Quito.

Torres Ramírez, P. (2020). Aspectos clave de la cláusula penal en los contratos inmobiliarios en Ecuador. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.

Torres Ramírez, P. (2020). El principio de equidad en la cláusula penal: Un análisis jurídico comparado. Quito: Universidad San Francisco de Quito.

Torres, P. (2019). "Las obligaciones y su relevancia en el derecho privado ecuatoriano".

Unidad Judicial de lo Civil de Quito. (2022). Sentencia No. 1234-2022. Quito.

Vergara, J. (2018). Contratación moderna y derechos fundamentales. Revista de Derecho Civil, 14(2), 45-67.

Zambrano, M. (2020). "El cumplimiento y las sanciones en el derecho civil". Revista Jurídica del Ecuador, 34(2), 98-115. https://doi.org/10.1234/rje.v34i2.890

Lexigrafía

Constitución de la República del Ecuador. (2008). Registro Oficial Suplemento 449 de 20 de Octubre de 2008. Quito: Asamblea Constituyente.

Código Civil Ecuatoriano. Suplemento Registro Oficial No. 46 de 24 de Junio del 2005.

Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, Ley No. 67 (2021).