



UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DEL ECUADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

CARRERA: DERECHO

## **SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL ECUADOR**

Trabajo de Integración Curricular para la obtención del Título de Abogado

Autor:

Nayeli Alejandra Medina Iza

Tutora:

Estefanía Pamela Ortega Flores, Mgst.

Quito, Ecuador

febrero, 2025

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y AUTORIZACIÓN PARA LA DIFUSIÓN DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

1. Yo, **Nayeli Alejandra Medina Iza**, declaro en forma libre y voluntaria, que los criterios emitidos en el presente Trabajo de Integración Curricular, titulado: "**Seguridad Jurídica en los Contratos de Promesa de Compraventa de Inmuebles en Ecuador**", previo a la obtención del título profesional de **Abogada**, así como también los contenidos, ideas, análisis, conclusiones y propuestas son exclusiva responsabilidad de mi persona, como autor/a.
2. Declaro, igualmente, tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Universidad Iberoamericana del Ecuador, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT, en formato digital una copia del referido Trabajo de Integración Curricular para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública, respetando los derechos de autor.
3. Autorizo, finalmente, a la Universidad Iberoamericana del Ecuador a difundir a través del sitio web de la Biblioteca de la UNIB.E (Repositorio Digital Institucional), el referido Trabajo de Integración Curricular, respetando las políticas de propiedad intelectual de la Universidad Iberoamericana del Ecuador.

Quito, DM., a los 12 días del mes de marzo de 2025.



---

(Nayeli Medina)

1752877405

## AUTORIZACIÓN DE PRESENTACIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR POR PARTE DEL TUTOR

**Mayra Guerra**

Director(a) de la Carrera de Derecho

Presente. -

Yo, **Estefanía Pamela Ortega Flores, Mgst**, Tutor del Trabajo de Integración Curricular realizado por el estudiante **Nayeli Alejandra Medina Iza** de la carrera de **Derecho** informo haber revisado el presente documento titulado **Seguridad Jurídica en los Contratos de Promesa de Compraventa de Inmuebles en Ecuador**, el mismo que se encuentra elaborado conforme a lo establecido en el Reglamento de Titulación y el Manual de Estilo de la Universidad Iberoamericana del Ecuador, UNIB.E de Quito, por lo tanto, autorizo la entrega del Trabajo de Integración Curricular a la Unidad de Titulación para la presentación final ante el tribunal evaluador.



Atentamente,

**Estefanía Ortega, Mgst,**

**Tutor**

## ACTA DE APROBACIÓN DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

**Facultad:** Derecho y Ciencias Sociales

**Carrera:** Derecho

**Modalidad:** Híbrida

**Nivel:** 3er nivel de Grado

En el Distrito Metropolitano de Quito a los cuatro días del mes de abril del 2025 (04-04-2025) a las once horas con cero minutos (11:00), ante el Tribunal de Presentación Oral, se presentó la señorita **MEDINA IZA NAYELI ALEJANDRA**, titular de la cédula de ciudadanía No. **1752877405** a rendir la evaluación oral del Trabajo de Integración Curricular: "**SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL ECUADOR.**", previo a la obtención del Título de Abogada. Luego de la exposición, la referida estudiante obtiene las calificaciones que a continuación se detallan:

	Calificación
Lectura del Trabajo de Integración Curricular	8,4/10
Evaluación Oral del Trabajo de Integración Curricular	7,2/10
Calificación Final del Trabajo de Integración Curricular	7,8/10

Para constancia de lo actuado, los miembros del Tribunal de Presentación Oral del Trabajo de Integración Curricular, firman el presente documento en unidad de acto, a los cuatro días del mes de abril del 2025 (04-04-2025).

  
Mgst. Andrea Guadalupe  
DIRECTORA ACADÉMICA



  
Mgst. Mayra Guerra  
DIRECTORA DE LA CARRERA DE  
DERECHO

  
Mgst. Estefanía Ortega  
TUTOR

  
Dr. Thelma Cabrera  
LECTOR



## DEDICATORIA

A mi madre Amparito, por su apoyo y amor incondicional en cada paso que he dado durante toda mi vida, por siempre estar para mí, por ayudarme en todo el camino que he recorrido a lo largo de la carrera y ser mi ejemplo a seguir para superarme día a día y nunca dejarme vencer a pesar de las dificultades, haciendo que cumpla con mis metas y sueños.

A mi padre José, por su apoyo durante mi proceso académico, por el amor, cariño y consejos que me han ayudado a continuar y no rendirme, aunque el camino ha sido largo y duro de recorrer.

A mi hermana Sthephany, por siempre aconsejarme, ayudarme y apoyarme en cada situación, por nunca dejarme sola y estar siempre para mí en cada momento difícil.

A Alex, un angelito en el cielo al que siempre voy a recordar con mucho cariño, por estar para mí en los momentos más importantes y brindarme ese apoyo incondicional.

A Mauricio, una de las personas más importantes en mi vida, por el amor y confianza que siempre tuviste en mí, de que lograría cumplir mis metas.

## **AGRADECIMIENTO**

A mi madre Amparito, gracias por el esfuerzo que hizo para lograr que cumpla este sueño, por ayudarme, aconsejarme, apoyarme y nunca abandonarme.

A mi hermana Sthephany, gracias por nunca dejarme sola y haberme apoyado durante este largo proceso.

## INDICE GENERAL

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y AUTORIZACIÓN PARA LA DIFUSIÓN DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR .....	ii
APROBACIÓN DEL DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN .....	iii
ACTA DE APROBACIÓN.....	iv
DEDICATORIA.....	v
AGRADECIMIENTO.....	vi
INDICE GENERAL.....	vii
LISTA DE TABLAS Y GRÁFICOS.....	ix
RESUMEN .....	x
INTRODUCCIÓN .....	1
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>3</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>3</b>
Descripción del problema.....	3
Objetivos de la investigación.....	8
Objetivo General.....	8
Objetivos Específicos .....	8
Justificación de la investigación .....	8
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>11</b>
<b>MARCO TEÓRICO – JURÍDICO .....</b>	<b>11</b>
Antecedentes de la investigación.....	11
Jurisprudencia.....	13
Referentes teóricos .....	14
Referentes legales .....	17
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>22</b>
<b>METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>22</b>

<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>27</b>
<b>RESULTADOS .....</b>	<b>27</b>
Viabilidad de la inscripción obligatoria en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles.....	27
Requisitos del contrato de promesa de compraventa .....	28
Seguridad Jurídica .....	29
Fe pública .....	31
Publicidad registral.....	32
Contratos de promesa de compraventa de inmuebles en Ecuador y Chile .....	35
Análisis comparativo entre Ecuador y Chile.....	38
Mecanismos legales para fortalecer y proteger la seguridad jurídica en las promesas de compraventa de inmuebles en Ecuador.....	42
<b>CAPITULO V .....</b>	<b>47</b>
<b>REFLEXIONES FINALES.....</b>	<b>47</b>
Conclusiones .....	47
Recomendaciones .....	48
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>50</b>

## LISTA DE TABLAS Y GRÁFICOS

<b>Tabla 1.</b> Instrumento de Recolección.....	26
<b>Tabla 2.</b> Marco normativo de Ecuador y Chile .....	36
<b>Tabla 3.</b> (cont.).....	37

Nayeli Medina. SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN ECUADOR. Carrera de Derecho. Universidad Iberoamericana del Ecuador. Quito Ecuador. 2025. (70) pp.

## RESUMEN

La presente investigación es de gran relevancia en cuanto al sector inmobiliario, debido a que, presenta ciertos problemas en cuanto a la aplicación en la práctica, y sus formalidades, es entonces que el objetivo general del estudio es analizar la seguridad jurídica en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en la legislación ecuatoriana, con la finalidad de establecer mecanismos legales que permitan mejorar la ejecución de estos contratos, su principal sustento es la normativa nacional e internacional como la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, Ley Notarial y Ley Registral, así como jurisprudencia y doctrina referente al tema. La metodología aplicada es de tipo dogmático hermenéutico e interpretativo, basada en la revisión documental de normativas, doctrina y jurisprudencia, complementada con revisión de legislación nacional e internacional en derecho inmobiliario y registral, en Ecuador y Chile. Los principales resultados son que la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad genera incertidumbre jurídica, afecta la protección de los derechos de los promitentes compradores y promitentes vendedores en el mercado inmobiliario, así como la existencia de controversias producidas por múltiples promesas de venta. En consecuencia, la seguridad jurídica en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles se puede fortalecer mediante el adecuado uso de recursos legales que permitan la aplicación de la inscripción obligatoria como una observación en los certificados de gravamen.

**Palabras Clave:** Seguridad jurídica, Contratos, promesa de compraventa, inmuebles

## INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se realiza un estudio acerca de la seguridad jurídica en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en el Ecuador, el cual es un tema fundamental, ya que, trata sobre diversas implicaciones como lo son las sociales, legales y económicos, sin embargo, se debe manifestar que, en cuanto a su aplicación referente a la práctica, presenta ciertos problemas significativos que se relacionan a la ambigüedad en los requisitos así como en las cláusulas contractuales, también en la falta de inscripción obligatoria en las promesas de compraventa de inmuebles en el Registro de la Propiedad lo que genera incertidumbre con respecto a la protección de los derechos de las partes, es así que, estos factores generan conflictos que logran afectar no únicamente al promitente vendedor y al promitente comprador sino que también perjudica al sistema jurídico, aumentando el riesgo de incumplimiento.

Es entonces que, este estudio busca generar un aporte en cuanto a la aplicación de la promesa de compraventa de inmuebles en la práctica, mediante un análisis de la problemática existente en estos contratos, debido a que, la ausencia de mecanismos legales que sean adecuados para fortalecer y proteger el principio de seguridad jurídica que debe tener este contrato genera un vacío normativo. En este sentido, el tema de estudio se centra en la normativa aplicada, la doctrina y jurisprudencia que permita proponer soluciones para fomentar la confianza en las partes involucradas al realizar transacciones de bienes inmuebles.

El objetivo general de esta investigación es analizar la seguridad jurídica de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en la legislación ecuatoriana, mediante la identificación de las principales fallas, así como la propuesta de soluciones normativas para mejorar la eficacia de los contratos. Por otro lado, sus objetivos específicos incluyen el determinar la viabilidad de la inscripción obligatoria de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles para la protección del principio de seguridad jurídica, así como, comparar los marcos jurídicos de Ecuador y Chile sobre las promesas de compraventa de inmuebles en relación con la seguridad jurídica, y finalmente establecer los mecanismos legales que permitan fortalecer y proteger la seguridad jurídica en las promesas de compraventa de inmuebles, para así ayudar a minimizar las controversias legales que contribuyan a

mejorar la confianza al momento de la realización de la promesa de compraventa de inmuebles.

Es importante mencionar que, en el segundo capítulo se habla del marco teórico – jurídico se basa en el contexto principal de este tema que es el derecho civil y notarial, por lo que, se determina lo que es un contrato, los elementos que debe contener, que es la promesa de un contrato, los requisitos, como es que se realiza el contrato que es mediante escritura pública y a que se refiere la misma, la cual es otorgada por notario y cuáles son las atribuciones del mismo, además, en que consiste la seguridad jurídica todo esto según los aportes de la doctrina, normativa y jurisprudencia nacional.

En cuanto al tercer capítulo, en la metodología aplicada en la investigación, esta se desarrolla en un marco dogmático jurídico, mediante un paradigma interpretativo, siguiendo con un enfoque cualitativo, con un diseño hermenéutico jurídico el cual permite analizar e interpretar documentos legales, todo esto con la ayuda de las unidades de análisis que son jurisprudencia, normativa nacional e internacional y por último, doctrina, además, se utiliza una técnica de recolección de información que es la revisión documental de las unidades de análisis ya mencionadas, y finalmente la técnica de análisis de la información que se realiza por medio de la selección, clasificación, registro de todos los documentos pertinentes para su estudio.

Por otra parte, en el cuarto capítulo se presentan los resultados obtenidos durante la investigación, en el cual se incluyen el análisis de la información como lo es la normativa vigente nacional e internacional, jurisprudencia y doctrina con respecto a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, su inscripción obligatoria, el sustento que se tiene para realizarla, tanto en Ecuador como en Chile comparando los dos marcos normativos y finalmente los mecanismos legales para la protección de los derechos de las partes y evitar conflictos futuros.

Por último, en el quinto capítulo, en las reflexiones finales se presentan las conclusiones y recomendaciones que se obtuvieron recolectando lo más importante de toda la investigación para determinar que fue lo que se encontró al analizar toda la información y como contribuye, proporcionando mecanismos que ayuden a mejorar en la práctica la celebración de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en la legislación ecuatoriana y la protección de la seguridad jurídica.

# CAPÍTULO I

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

El presente capítulo se enfoca principalmente acerca del planteamiento del problema, en el cual se describe los aspectos y situaciones que van a ser sujetos de estudio, así como la necesidad de encontrar respuestas que permitan posibles soluciones a la investigación. Además, se exponen las principales causas y consecuencias que generan el problema, estableciendo también la justificación y los objetivos generales y específicos del trabajo.

### **Descripción del problema**

El derecho es un ámbito de estudio muy amplio el cual se divide en dos grandes áreas una de ellas es el derecho público y la otra el derecho privado, es entonces que, para una mejor comprensión con respecto al tema que se va a tratar es fundamental mencionar a Vodanovic (2001) quien menciona lo siguiente:

Derecho privado es el conjunto de normas que, considerando un preponderante interés individual, regulan las relaciones de las particulares entre sí o las de estos con el Estado o los demás entes políticos en cuanto los últimos no actúan como poder político o soberano, sino como si fueran particulares, o, por fin, las relaciones de estos mismos entre políticos entre sí en cuanto obran como si fueran particulares sino como poder político o soberano. (pág. 32)

Es entonces que el derecho privado al ser un conjunto de normas que principalmente regulan las relaciones entre particulares o la de los mismos con el Estado, pero únicamente cuando actúa como si fuera un particular y no actuando en ejercicio de su poder soberano, permite comprender que en esta área del derecho prevalece el interés particular y la libertad contractual.

Por lo tanto, se debe mencionar que, dentro del derecho privado se encuentra el campo del derecho civil, en donde existen varios tipos de contratos que permiten regular las relaciones y actividades que se realizan entre particulares, las cuales establecen que derechos y obligaciones tienen las partes que están involucradas, es por ello que, existen los contratos que trasladan el dominio, como lo es la compraventa de bienes inmuebles, se debe recalcar que estos son primordiales debido a la importancia que tienen en la economía y patrimonio de las partes. No obstante, antes de realizar la transferencia de un bien, se suele celebrar contratos preliminares entre las partes, como la promesa de compraventa la cual “es el acuerdo o manifestación de voluntades por el cual los contratantes se obligan para en un futuro la celebración

del contrato en definitivo" (Bayona, Los contratos de permuta, promesa de venta y compraventa, sus pactos accesorios, la lesión enorme y la jurisprudencia, 2019, pág. 54). En este sentido, hay que comprender que, si bien es cierto no se transfiere la propiedad de forma inmediata, hace que las intervenientes contraigan obligaciones entre sí, pero en caso de incumplimiento con lo establecido en el contrato, esto puede llegar a generar de conflictos.

En consecuencia, por lo ya mencionado, es fundamental destacar que el contrato de promesa de compraventa

(...) establece la existencia de los elementos constitutivos que tiene este instrumento legal, dentro de los cuales se encuentra la voluntad consensuada, la obligación de dar o hacer, el cumplimiento de la condición, plazo o tiempo para la ejecución del contrato prometido, se ensaya definir a la promesa de compraventa, como el contrato solemne por el cual una parte se obliga para con otra, a celebrar ulterior contrato prometido, una vez que se haya cumplido la condición establecida, en el tiempo o la época para el cual se haya estipulado, siempre que se cumplan con los requisitos elementales de validez e idoneidad para contratar. (Barros, 2022, pág. 49)

En este contexto, hay que recalcar que este contrato no genera únicamente obligaciones de dar, sino también obligaciones de hacer y no hacer. Asimismo, es fundamental establecer que al momento de que se realizan este tipo de contratos estos se ejecutan mediante escritura pública, es entonces, que debe constar por escrito y celebrarse ante un notario público, quien se encarga de dar fe pública del documento para que tenga validez.

En este sentido, es primordial considerar que en la promesa de compraventa la naturaleza del bien afecta directamente a las obligaciones que surgen tanto para promitente vendedor como promitente comprador, por lo que, no siempre es el mismo, debido a que la compraventa de bienes inmuebles tiene ciertas particularidades legales contrarias a las que se aplican a otros, como lo son los muebles, lo que refleja la importancia de establecer la distinción entre ambos en el ámbito legal. Es por ello que, según el Código Civil Ecuatoriano (2015) en el Artículo 585 establece que "muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas", mientras que "inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles" (Código Civil Ecuatoriano, 2015). Es así que, al determinar esta diferencia es esencial va a permitir que se establezcan los derechos

de propiedad de cada uno, ya que, ambos involucran aspectos legales, administrativos y financieros contrarios.

Desde esta perspectiva, la compraventa de inmuebles, ya sea por el valor económico o la naturaleza, requiere un trato legal más minucioso que el de los muebles. Esto es debido a que, los inmuebles representan una inversión importante y un componente clave en el patrimonio de las personas que quieren adquirir este tipo de bienes. Por lo tanto, es fundamental que estas transacciones se realicen dentro de un marco normativo claro y seguro.

Es aquí donde entra en juego el principio de seguridad jurídica, ya que, esta se define como “(...) un conjunto de características estructurales y funcionales que todo ordenamiento jurídico debe observar y cumplir (...)” (Corte Nacional de Justicia, 2023). En este concepto se describe la importancia de la seguridad jurídica como un pilar fundamental en la normativa, ya que, así se puede asegurar que las leyes sean claras, accesibles y aplicadas de forma correcta, lo que garantiza el cumplimiento de los derechos de las personas.

Es fundamental manifestar que, en cuanto a lo establecido en la normativa con respecto a la seguridad jurídica; el Artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), menciona que “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”. En este sentido, la seguridad jurídica no representa únicamente un derecho, sino también un principio fundamental, por lo que, se sustenta primordialmente en el respeto y cumplimiento de las disposiciones constitucionales, así como en la normativa legal, la cual debe ser accesible para todos, además de que sean difundidas de forma transparente y aplicadas correctamente por las autoridades competentes.

No obstante, al realizar una búsqueda con respecto a los contratos de promesa de compraventa a nivel internacional, se observa que estos no se regulan adecuadamente, además, existe falta de claridad e insuficiencia de mecanismos de protección. Estas situaciones afectan negativamente tanto la seguridad jurídica como el nivel de confianza que se tiene en el mercado inmobiliario, y uno de estos países es España, en el cual, según el Artículo 1451 del Código Civil Español (1889) manifiesta que:

La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.

Es por ello que, un problema que se evidencia claramente es que, si no se establece un plazo específico para la celebración del contrato definitivo, la promesa de compraventa puede carecer de validez legal, por lo que, al no estar completamente actualizado para reflejar las prácticas y necesidades actuales del mercado inmobiliario y la sociedad del país, puede generar ciertos desajustes entre la normativa y la realidad en la práctica.

En el caso de Latinoamérica se puede mencionar a Chile que se caracteriza por su claridad en los requisitos como la constancia de la promesa la cual debe realizarse por escrito, debe constar el plazo o condición para la celebración del contrato, que no se pueda declarar ineficaz, entre otros Código Civil de Chile (2023). Estas disposiciones aportan una estructura más clara y definida para los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, además, la obligatoriedad de la especificación detallada de este tipo de contratos ayuda a prevenir controversias lo cual ayuda a garantizar los derechos y obligaciones de ambas partes.

Por otro lado, está Ecuador, país en el cual la promesa de compraventa al ser un contrato, voluntario y bilateral, debe cumplir con ciertos requisitos para ser válida, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 1570 del Código Civil Ecuatoriano 2015. Sin embargo, la vulneración del principio de seguridad jurídica es un problema frecuente, a pesar de que está claramente establecida en la Constitución de la República del Ecuador 2008, la realidad en la práctica en Ecuador es otra; debido a que, presenta ciertas deficiencias en su implementación. Aunque la Constitución garantiza el derecho a la seguridad jurídica y establece principios que deben regir las transferencias de dominio, muchos contratos de promesa de compraventa carecen de la formalidad necesaria y no se inscriben en los registros públicos correspondientes. Esto da lugar a una falta de claridad sobre la propiedad y los derechos asociados a los inmuebles, propiciando un ambiente de conflictos.

En consecuencia, la ausencia de mecanismos efectivos para garantizar la seguridad jurídica en la compraventa de inmuebles no solo afecta a las partes involucradas, sino que también disminuye la confianza en el sistema legal. Esta situación se ve agravada por la falta de información accesible sobre los derechos y obligaciones de las partes,

así como, por la falta de supervisión y regulación de las prácticas del sector inmobiliario, como resultado, los ciudadanos pueden encontrarse en una situación vulnerable, lo que limita su capacidad para proteger sus intereses y cumplir con compromisos establecidos en el contrato, haciendo evidente la necesidad urgente de reformas legales y mejoras en la administración de justicia.

Esta situación resalta la necesidad de una regulación más estricta y clara, así como de mecanismos eficaces de protección y supervisión a las partes, ya que, sin estos elementos, las promesas de compraventa de inmuebles en Ecuador se encontrarían vulnerables a interpretaciones ambiguas o también a incumplimientos que afectan la seguridad jurídica, generando desconfianza en este tipo de contratos.

Es así que, aunque la promesa de compraventa se puede elevar a escritura pública, hoy en día no se inscribe en el Registro de la Propiedad. En la ciudad de Quito si se solía realizar la inscripción de estos contratos hasta el año del 2019, pero debido a que la naturaleza de este contrato no transfiere el dominio y tampoco se encuentra establecida la inscripción en el Código Civil ecuatoriano el director de inscripciones de la entidad municipal Agustín Vásconez menciona que una promesa de compraventa no es un título de propiedad por lo cual no se debe inscribir (Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, 2024). Esta falta de inscripción impide verificar la existencia de si solo hay una única promesa de compraventa para el mismo inmueble, lo que puede resultar como múltiples contratos sobre el mismo bien, lo que genera inestabilidad y falta de seguridad jurídica. Esto debido a que la normativa no se ha adaptado a los problemas reales y actuales de la sociedad.

Además, si bien es cierto que la promesa de compraventa no garantiza la transferencia de dominio; por lo que, es simplemente un acuerdo preliminar que puede llegar a no cumplirse, dejando a las partes en una situación de incertidumbre. Esta situación resalta la necesidad de actualizar las normas para asegurar una mayor protección y claridad en las transacciones inmobiliarias, fortaleciendo así la seguridad jurídica y evitando conflictos derivados de promesas de compraventa no cumplidas o múltiples contratos sobre el mismo inmueble. Ante esta situación, surge la siguiente interrogante:

¿Existe Seguridad Jurídica en los Contratos de Promesa de Compraventa de Inmuebles según la legislación ecuatoriana?

## **Objetivos de la investigación**

### **Objetivo General**

Analizar la seguridad jurídica de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en la legislación ecuatoriana.

### **Objetivos Específicos**

- Determinar la viabilidad de la inscripción obligatoria de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles para la protección del principio de seguridad jurídica en el Ecuador.
- Comparar los marcos jurídicos de Ecuador y Chile sobre las promesas de compraventa de inmuebles en relación con la seguridad jurídica.
- Establecer los mecanismos legales que permitan fortalecer y proteger la seguridad jurídica en las promesas de compraventa de inmuebles en la legislación ecuatoriana.

## **Justificación de la investigación**

Los contratos de promesa de compraventa de inmuebles tienen una gran relevancia, debido a que en el marco normativo ecuatoriano se establece un compromiso que genera obligaciones entre el promitente vendedor y promitente comprador para realizar la transferencia del bien inmueble a futuro, es por ello que este tipo de contratos, al realizarse mediante escritura pública y ser autorizado por un notario, quien da fe del documento, permite que tenga esa presunción y autenticidad de que no es falso, sin embargo, hay que recalcar que la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad ocasiona inseguridad a las partes. Este vacío legal en la norma presenta un problema en la ciudadanía, ya que es esencial garantizar la publicidad registral para que terceros conozcan la situación en que se encuentra la propiedad que quieren adquirir.

La importancia del presente estudio radica en la problemática la cual perjudica a varias personas que están involucradas en el sector inmobiliario y les interesa adquirir

un bien inmueble, por lo que la promesa de compraventa no es únicamente un contrato preliminar para poder transferir la propiedad, sino que se establece como una posible garantía del cumplimiento de las obligaciones pactadas entre los promitentes, es entonces que se destaca lo fundamental que es la intervención que tiene el notario, ya que, es el fедатario de la legalidad del contrato y es quien determina que cumple con todos los requisitos que debe contener, estableciendo claramente la voluntad de las partes.

En este sentido, la necesidad de la investigación se refleja en cuanto a la falta de atención que se ha hecho a la problemática planteada en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, lo cual genera inquietud e inseguridad en las relaciones contractuales, es así que este trabajo busca llenar la brecha existente, proporcionando mecanismos legales que ayuden a tener un marco más confiable en el que otorgar publicidad registral sea esencial, brindando soluciones que refuercen la seguridad jurídica en estos acuerdos.

En cuanto al ámbito social, la presente investigación busca que los ciudadanos que realizan contratos preliminares, en este caso la promesa de compraventa, tengan mayor confianza en el sector inmobiliario, es entonces que al realizar un análisis con respecto a la inscripción obligatoria, el estudio contribuye a mejorar la transparencia en las transacciones, beneficiando al fortalecimiento y protección de los derechos tanto del promitente vendedor como del promitente comprador, fomentando la estabilidad en el desarrollo económico y social del país.

Con respecto al ámbito académico, este trabajo aporta al conocimiento referente a la promesa de compraventa de inmuebles, así como, un análisis detallado sobre la naturaleza jurídica de estos contratos, la implicación que tiene con la seguridad jurídica, publicidad registral y la fe pública que otorga el notario, es por ello que este enfoque contribuirá a fortalecer la información que ya se tiene, además, sirve como base para futuras investigaciones que quieran abordar temas que tengan concordancia con este estudio y ayuden a mejorar las relaciones contractuales.

Desde el ámbito jurídico, este estudio identifica y expone cuales son las brechas y las limitaciones que presenta la normativa actual vigente para la aplicación de la inscripción obligatoria en la promesa de compraventa de inmuebles en el Registro de la Propiedad, pero también desarrolla diferentes propuestas que promuevan y

refuercen un marco legal más claro y efectivo, por otra parte se enfoca en la intervención que tiene el notario para garantizar la fe pública que deben contener los contratos, y así asegurar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el acuerdo que realizan las partes involucradas.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO – JURÍDICO**

En este capítulo se constituye la base conceptual que va a respaldar el presente trabajo, en donde se revisan diferentes teorías jurídicas, doctrinas, jurisprudencia y antecedentes de la investigación que abordan la problemática presentada en el primer capítulo. Se consideran definiciones clave, como posturas de autores destacados en derecho, permitiendo que la investigación contenga legislación y jurisprudencia relevante al tema de estudio.

El marco teórico se define como el resultado de la búsqueda de diferentes documentos los cuales permiten la recolección de varios conceptos o ideas que presentan diversos autores con respecto al tema y la problemática presentada que sirven como sustento para la investigación que se va a realizar (Arias, 2012).

#### **Antecedentes de la investigación**

Los antecedentes de la investigación o también conocidos como estudios previos son investigaciones que se han realizado previamente y se relacionan con el proyecto que se está realizando estos pueden ser trabajos de titulación, tesis de grado y artículos científicos los cuales se asocian con el problema que se plantea en el trabajo de investigación (Arias, 2012).

Es por ello que, para empezar, se seleccionó el trabajo de titulación realizado por Rosales (2023), titulada “La falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa y su incidencia en el derecho a la seguridad jurídica, Cantón San José de Chimbo”, la cual analiza jurídica y dogmáticamente la falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa y su incidencia en el derecho a la seguridad jurídica en el Cantón San José de Chimbo. La metodología aplicada es mixta, ya que, usa un enfoque cualitativo y cuantitativo, también se lleva a cabo una investigación documental y se desarrolla entrevistas para recolectar información que permitan la comprensión de causa y efecto de la investigación. Los resultados que se obtuvieron evidencian que el artículo 1570 que se refiere a los requisitos de la promesa son fundamentales para realizar este tipo de contratos sin que pueda producirse nulidad en el futuro. Además, deben ser por escrito y mediante escritura pública para que se cumplan con las obligaciones pactadas, debido a que, si se realizan mediante

documento privado, no tendrían validez jurídica y se convertirían en contratos nulos e inexistentes. Se concluye que, es esencial que los contratos de promesa de compraventa cumplan con todos los requisitos que están determinados en el Código Civil ecuatoriano para poder mantener validez jurídica y no se vulnere el derecho a la seguridad jurídica, así como, adecuarse a las disposiciones que están establecidas en el mismo cuerpo normativo, ya que, la falta de aplicación de los requisitos a los que deben sujetarse, genera una transgresión directa al derecho constitucional de la seguridad jurídica por no aplicarse adecuadamente o simplemente no aplicarse.

En este sentido, la investigación antes mencionada se relaciona con el presente estudio, debido a que, refleja el problema proporcionando un análisis detallado respecto a la falta de legalización de la promesa de compraventa por lo que vulnera el derecho a la seguridad jurídica, esto es fundamental en la presente investigación porque se centra en la importancia de evidenciar que al no existir una correcta regulación de estos contratos se ven vulnerados ciertos derechos de las partes intervinientes y lo que se busca es que estos estén protegidos según lo determinado por la ley, destacando que debe existir una adecuada y correcta aplicación de las promesas, proponiendo posibles soluciones que generen seguridad y estabilidad en este ámbito.

Por otra parte, se selecciona el trabajo de titulación realizado por Andino (2020), titulado “La promesa de compraventa de bienes raíces: vacíos legales en la legislación ecuatoriana”, en donde se analiza el contexto legal que conforma el ordenamiento jurídico y las incidencias que se presentan en la regulación del contrato de promesa de compraventa, en relación a las normativas que contempla el derecho positivo ecuatoriano para una correcta aplicación del principio de seguridad jurídica. Además, realiza la interpretación de las normas de la legislación ecuatoriana que regulan las relaciones entre promitente vendedor y comprador, así como las disposiciones constitucionales y legales que el Estado protege. La metodología aplicada en la investigación es cualitativa mediante un enfoque hermenéutico y recolección de información de leyes, doctrina y jurisprudencia que involucra la regulación de contratos de promesa de compraventa. Los resultados obtenidos demuestran que pese a que el Código Civil ecuatoriano contempla la promesa de compraventa, no contiene un capítulo con disposiciones idóneas y adecuadas con respecto a las obligaciones de las partes, y a los efectos que pueden derivarse del

incumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes tanto promitente vendedor como promitente comprador, por tal razón debe implementarse normas específicas para poder regular esto como la cláusula penal, y así garantizar que las personas que realizan este tipo de contratos estén legalmente protegidas.

En este contexto, la investigación mencionada anteriormente se relaciona con el presente estudio, debido a que ratifica el problema con respecto a la existencia de vacíos legales presentes en la normativa actual del Ecuador, así como la existencia de deficiencias en la norma, destacando como estos afectan en la aplicación efectiva para la protección de la seguridad jurídica, además, al no existir disposiciones adecuadas que ayuden a la regular el cumplimiento de las obligaciones pactadas por las partes, se demuestra que hay una necesidad de que la normativa actual se adecue de forma más clara y eficiente para proteger las relaciones contractuales y se puedan realizar de manera más justa en el marco legal ecuatoriano.

## **Jurisprudencia**

Es importante hacer referencia a la jurisprudencia constitucional ya que, permite una comprensión más adecuada de la problemática presentada, por lo cual se tomó la (Sentencia N.º 137-17-SEP-CC, 2017) en donde se manifiesta que:

La seguridad jurídica se materializa en el estricto cumplimiento de disposiciones jurídicas y constitucionales; es decir, todo operador judicial tiene la obligación de aplicar en sus decisiones las normas claras, previas y públicas que conforman el ordenamiento jurídico, máxime cuando se trata de tutelar derechos o garantías constitucionales. Esto permite, a su vez, que los tribunales inspiren la confianza necesaria a las partes en el caso, así como a los ciudadanos en una sociedad democrática.

La jurisprudencia plasmada permite una comprensión mas profunda con respecto a la seguridad jurídica, otorga un contexto mas amplio de lo que este principio conlleva, además, de un análisis más profundo del mismo en la aplicación.

Por otro lado, se seleccionó la (Sentencia No. 1357-13-EP/20, 2020) en la cual la Corte Constitucional menciona que:

Esta Corte ha manifestado que la seguridad jurídica parte de tres elementos: confiabilidad, certeza y no arbitrariedad. La confiabilidad está garantizada con el proceso de generación de normas, es decir, la aplicación del principio de legalidad. En cuanto a la certeza, los particulares deben estar seguros de que las reglas de juego no sean alteradas, para lo que se debe contar con una legislación estable y coherente, así como un conjunto de normas que hagan valer sus derechos. Finalmente, debe evitarse una posible arbitrariedad por parte de los órganos administrativos y jurisdiccionales en la aplicación de preceptos legales.

La sentencia brinda un aporte contextual a esta investigación, ya que, permite una comprensión de la seguridad jurídica más a fondo, como es que esta debe ser aplicada y a quienes, además, de lo que conlleva esta garantía para la protección de los derechos de los ciudadanos.

## **Referentes teóricos**

Para una mejor comprensión sobre los referentes teóricos o bases teóricas debemos manifestar que según Arias (2012) “Las bases teóricas implican un desarrollo amplio de los conceptos y proposiciones que conforman el punto de vista o enfoque adoptado, para sustentar o explicar el problema planteado” (pág. 107). Lo cual nos va a permitir que al desarrollar los conceptos del problema de investigación otorgue un mejor entendimiento sobre lo que queremos decir, además, de corroborar lo que estamos manifestando.

## **Seguridad jurídica**

Cuando hablamos de la seguridad jurídica se puede entender muchas veces a esta como un principio o como un derecho dependiendo del contexto en el que se encuentre es así que entonces que según Pérez (2000)

La seguridad jurídica es un valor estrechamente ligado a los Estados de Derecho que se concreta en exigencias objetivas de: corrección estructural (formulación adecuada de las normas del ordenamiento jurídico) y corrección funcional (cumplimiento del Derecho por sus destinatarios y especialmente por los órganos encargados de su aplicación). Junto a esa dimensión objetiva la seguridad jurídica se presenta, en su acepción subjetiva encarnada por la certeza del Derecho, como la proyección en las situaciones personales de las garantías estructurales y funcionales de la seguridad objetiva. (pág. 28)

La definición expuesta nos permite comprender que la seguridad jurídica es un principio fundamental en los Estados de Derecho la cual garantiza que las leyes sean claras, coherentes y se puedan aplicar de forma correcta. Esto ayuda a generar confianza en las personas, ya que de este modo se puede prever cómo es que se van a aplicar las normas de manera justa y así brinden certeza en las situaciones legales que se puedan presentar.

## **El Contrato**

Al hablar sobre el contrato es importante mencionar que de acuerdo con Masapanta (2023) este:

(...) es una convención o acuerdo de voluntades entre las partes, que tiene como objetivo la obtención de un bien jurídico, es decir los intervenientes de forma libre y voluntaria acuerdan generar varias obligaciones entre sí, con el único límite la ley. (pág. 17)

Por lo cual se evidencia lo importante que es la autonomía de la voluntad, ya que de este modo las partes pueden regular libremente sus relaciones jurídicas para la obtención de un bien jurídico, pero, manteniendo siempre dentro de lo que el marco legal nos permite, garantizando así la obligatoriedad del cumplimiento del contrato.

### **Elementos del contrato**

Es crucial considerar los elementos del contrato los cuales según Domínguez (2017) son los siguientes:

Los elementos o condiciones del contrato aluden a las circunstancias necesarias para su existencia o validez. Esto es, integran el contrato y contribuyen a la válida formación del mismo. Algunos distinguen elementos esenciales (consentimiento, objeto y causa), naturales (aquellos que existen de modo normal, como la gratuidad en el mandato o la responsabilidad por evicción del vendedor) y accidentales (condición, término y modo o carga). (pág. 490 – 491)

Es entonces que en esta definición se determinan diferentes elementos como lo son los esenciales, naturales y finalmente los accidentales, lo cual va a permitir que los contratos tengan la validez necesaria para garantizar que este no existe solo jurídicamente y además sea eficaz, asegurando así que las partes cumplan con las obligaciones establecidas en los contratos.

En este contexto también hay que considerar lo que cada uno de los elementos del contrato conlleva, mencionando principalmente a los elementos esenciales que en primer lugar consta el consentimiento que según Domínguez (2017) menciona que:

(...) el consentimiento es el acuerdo o concordancia de las dos o más voluntades declaradas de las partes que celebran el contrato. Supone una voluntad libre, que la manifestación de voluntad esté exenta de irregularidades, anormalidades o vicios que invaliden el acto. El contrato es, técnicamente, una estructura consensual: la concordancia de las declaraciones de voluntad de las partes contratantes (acuerdo consensual). Es el consentimiento el más importante de los elementos porque define, por sí, el contrato. (pág. 491 – 492)

Es por ello que el consentimiento se evidencia como la esencia del contrato, porque permite a las partes obligarse mutuamente de forma voluntaria, además de otorgar existencia jurídica destaca la importancia de que sin consentimiento el contrato no existe.

Por otro lado, tenemos al objeto el cual según Domínguez (2017) establece que:

El objeto del contrato constituye una de las condiciones necesarias para la existencia del contrato. Un contrato que no tenga objeto es tan inconcebible como un contrato que no tenga partes. Se dice que el objeto no es un elemento del contrato sino de la obligación. Por ello se indica que el objeto de los contratos son las obligaciones y el objeto de la obligación es la

prestación debida. De allí que para algunos el objeto del contrato son las obligaciones asumidas en tanto que para otros las prestaciones. (pág. 509)

De tal manera que este es indispensable para la existencia del contrato debido a que sin el objeto carece de sentido, además este va a permitir identificar lo que las partes deben cumplir, materializando de esta manera las obligaciones que se encuentran pactadas en el contrato.

En cuanto a otro elemento esencial del contrato se encuentra a la causa lícita la cual de acuerdo con Domínguez (2017) este manifiesta que la causa:

(...) es la razón determinante que ha dado nacimiento a la obligación, es el fin perseguido para contratar. Se refiere a los motivos principales y determinantes que impulsaron a cada una de las partes a contratar. Es pues el propósito o fin que persiguen las partes con la celebración del contrato. En definitiva, se presenta como el fin o función económica jurídica que cumple el contrato, esto es, la razón, el móvil o motivo. (pág. 523)

Este elemento representa la razón que impulsa a las partes a que se celebre el contrato, garantiza que no sea únicamente valido, sino que el acuerdo establecido por las partes también sea legitimo en cuanto a su finalidad, ya que va a permitir determinar su licitud y congruencia.

Es de suma importancia mencionar que dentro de los elementos esenciales también se encuentra la capacidad legal la cual según Fernández & Acosta (2019)

(...) la expresión capacidad es anfibológico, pues unas veces denota la aptitud que se les atribuye a las personas o sujetos para ser titulares de derechos y obligaciones, al paso que, otras veces, se emplea para significar el poder que se reconoce a la mayoría de dichos titulares para realizar actos jurídicos, sin el ministerio o la autorización de otras personas. (pág. 32)

Es así que la capacidad hace referencia tanto a la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones la cual consiste en la capacidad de goce; así como también al poder para ejercerlos autónomamente que es la capacidad de ejercicio que se tiene. Es importante mencionar que la capacidad de goce es inherente a todas las personas, mientras que la capacidad de ejercicio puede estar sujeta a limitaciones, como en el caso de menores de edad o personas con ciertas incapacidades. Es así que, la capacidad se vincula tanto a la existencia de derechos como a la capacidad de hacerlos efectivos.

### **Promesa de Compraventa**

El contrato de promesa de compraventa de inmuebles según Masapanta (2023) “(...) es un acuerdo bilateral en el que las partes se comprometen a dar en un tiempo determinado o una vez que se cumplan ciertas condiciones en el que una parte entrega una cosa y el otro paga el precio convenido”. (pág. 25). Es por esto la

importancia de contextualizar a este tipo de contratos ya que es aquí, en donde las partes se comprometen a celebrar en el futuro un contrato definitivo de compraventa, por lo que, este tipo de contrato es común en el ámbito inmobiliario y sirve para asegurar que ambas partes cumplan con sus compromisos mientras se realizan los trámites correspondientes y necesarios para la transferencia de propiedad. Además, establece los términos preliminares y las obligaciones que deben cumplirse antes de la formalización definitiva de la compraventa.

### **Inscripción de las Promesas de Compraventa de Inmuebles en Ecuador**

Se debe mencionar que, los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en la legislación ecuatoriana se encuentran regulados por el Código Civil, pero hay que recalcar que el marco legal actual no brinda una disposición que sea clara en cuanto a la inscripción obligatoria de estos contratos en el Registro de la Propiedad, por lo que se menciona a Gonzales (2015 - 2016) quien menciona un concepto muy relevante en este tema de estudio que es el derecho registral y se basa en:

(...) otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y por eso debe catalogársele como materia del Derecho privado, pues se trata de situaciones de la vida civil, propias de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros. (pág. 124)

Previa definición logra evidenciar que la inscripción de actos y contratos en el registro de la propiedad no solo otorga publicidad a las transacciones, sino que también protege los derechos de los adquirentes y evita conflictos entre las partes. Además, la publicidad registral asegura que cualquier persona interesada pueda conocer el estado jurídico de ciertos actos o negocios, lo que reduce significativamente el riesgo de fraudes.

### **Referentes legales**

Es de suma importancia establecer a lo que se refieren las bases legales o referentes legales por lo cual según Pérez (2009) "Es el conjunto de leyes, reglamentos, normas, decretos. etc., que establecen el basamento jurídico sobre el cual se sustenta la investigación" (pág. 65 28). Lo que quiere decir que la normativa que se utilice va a ayudar a que el trabajo de investigación tenga un mejor sustento sobre lo que se quiere demostrar.

Es así que, primero es importante destacar lo que establece el Artículo 82 la Constitución de la República del Ecuador (2008) con respecto a la seguridad jurídica “Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”. Este artículo destaca la importancia de que todas las autoridades deben cumplir con lo que establece la Constitución de la República del Ecuador 2008 y demás ordenamientos jurídicos que están establecidos previamente.

Por lo antes dicho hay que mencionar a los contratos los cuales se encuentran establecidos en el Artículo 1454 del Código Civil ecuatoriano (2015) “Art. 1454.- Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”. Esta definición que se encuentra establecida en la norma nos permite comprender la esencia del contrato el cual es un acuerdo que genera tanto derechos como deberes entre las partes involucradas y va a permitir que se obliguen entre si al cumplimiento del mismo.

Con respecto a los contratos tenemos que tener en cuenta que estos deben contener ciertos elementos los cuales se encuentran en el Artículo 1460 del Código Civil ecuatoriano (2015) que dice:

Art. 1460.- Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no surte efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquéllas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

Teniendo en cuenta lo que nos dice el Código Civil ecuatoriano 2015 respecto a los elementos del contrato este establece tres diferentes tipos de elementos como lo son los esenciales, de su naturaleza y puramente accidentales cada uno de ellos proporciona un marco más claro en los contratos, al igual que estos evidencian su funcionalidad y la forma en que deben adaptarse dependiendo del contexto en que se encuentre establecido.

Es entonces que también se habla de la capacidad legal en el marco normativo ecuatoriano que es el Código Civil ecuatoriano (2015) en su artículo 1461 que menciona lo siguiente:

Art. 1461.- Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: Que sea legalmente capaz; Que consienta en dicho acto o declaración, y su consentimiento no adolezca de vicio; Que recaiga sobre un objeto lícito; y, Que tenga una causa lícita. La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.

En el artículo 1461 se establece los requisitos fundamentales para que una persona pueda obligarse a otra mediante un acto o declaración de voluntad, resaltando la importancia de la capacidad legal como uno de los elementos esenciales. Es entonces que esta hace mención a la aptitud de una persona para obligarse por sí misma, sin necesidad de intervención o autorización de terceros. Esto implica que la persona tiene facultad plena de ejercer sus derechos y realizar actos jurídicos de manera autónoma.

Es importante mencionar que cuando nos referimos a la capacidad legal el Código Civil Ecuatoriano (2015) en el artículo 1462 menciona lo siguiente “Art. 1462.- Toda persona es legalmente capaz, excepto las que la ley declara incapaces”, es por ello que también hay que referirse a quienes la ley declara incapaces, lo cual se encuentra en el Código civil ecuatoriano (2015) en el artículo 1463 que dice:

Art. 1463.- Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y la persona sorda que no pueda darse a entender de manera verbal, por escrito o por lengua de señas. Sus actos no surten ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. Son también incapaces los menores adultos, los que se hallan en interdicción de administrar sus bienes, y las personas jurídicas. Pero la incapacidad de estas clases de personas no es absoluta, y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes. Además de estas incapacidades hay otras particulares, que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.

En este artículo se menciona a las personas que se consideran incapaces para poder realizar actos jurídicos, refiriéndose también a que cualquier acto que realicen carecen de validez legal, esto busca evitar que estas personas asuman compromisos los cuales no puedan entender o cumplir.

Por otro lado, tenemos a la promesa de celebrar un contrato la cual según la normativa establece ciertas circunstancias en las que no se produce obligación alguna en la promesa de un contrato en el Artículo 1570 del Código Civil ecuatoriano (2015):

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

Estos requisitos son esenciales para cuando se llegue a celebrar una promesa de un contrato, para que así este no caiga en ninguna nulidad y el contrato se lleve a cabo de forma correcta como se establece en la normativa ecuatoriana.

Con base a lo mencionado sobre los requisitos de la promesa es importante establecer lo que es la escritura pública y esta según la Ley Notarial (1966) nos dice que:

Art. 26.- Escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley o acordados por voluntad de los interesados.

En este artículo se establece a la escritura pública como un instrumento esencial para formalizar actos, contratos y negocios jurídicos, otorgándole una función central en el sistema legal al garantizar autenticidad, seguridad jurídica y prueba plena de las transacciones que se incorporan al protocolo notarial.

Con respecto a lo antes mencionado es importante determinar cuáles son las atribuciones del notario las cuales se encuentran establecidas en el artículo 18 de la Ley Notarial (1966):

Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes:  
1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieran razón o excusa legítima para no hacerlo

De acuerdo a las atribuciones del notario es importante señalar que al ser funcionarios públicos, ellos son los encargados de que los documentos que les son solicitados sean legítimos, ya que, son quienes se encargan de autorizar los mismos y de dar esa validez que deben tener.

En cuanto a Chile tenemos a las disposiciones sobre la promesa de compraventa que se encuentran en el Código Civil chileno (2023) en su artículo 1554 el cual menciona lo siguiente:

Art. 1554. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1<sup>a</sup>. Que la promesa conste por escrito; 2<sup>a</sup>. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3<sup>a</sup>. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4<sup>a</sup>. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

Estas disposiciones aportan una estructura clara y definida para los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, proporcionando seguridad y confianza a las partes. La obligatoriedad de la escritura y la especificación detallada del contrato

prometido ayudan a prevenir disputas y garantizan que ambas partes comprendan plenamente sus derechos y obligaciones.

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

En el tercer capítulo se desarrolla la metodología que se aplica en la investigación, detallando el paradigma, enfoque, diseño, así como la descripción del tipo de investigación, las unidades de información, las técnicas de recolección y análisis de información, permitiendo comprender como se obtienen los resultados para garantizar la validez del estudio.

La metodología se refiere a la forma en que se va a realizar el proyecto, es decir que técnicas e instrumentos se van a utilizar para el desarrollo de la investigación, lo cual otorgara un mayor sustento al trabajo que se va a realizar (Arias, 2012). Es así que, en el presente capítulo se desarrollara los métodos que se utilizaran para la ejecución de la investigación.

#### **Naturaleza de la investigación**

El presente estudio se centra en el paradigma metodológico dogmático jurídico el cual según Tantaléan (2016) dice:

La dogmática jurídica es la encargada de estudiar a fondo las instituciones jurídicas, pero de modo abstracto, es decir sin verificar su materialización en la realidad. Su sustento se encuentra en los trabajos elaborados por la pandectística alemana encargada de construir instituciones jurídicas a partir de los textos legales. Por ello se asocia a la investigación dogmática o formal con las normas jurídicas estudiadas en abstracto, motivo por el que se puede decir que se trata, en esencia, del estudio de las normas jurídicas y todo lo que tenga que ver con ellas, pero siempre en sede teórica. (pág. 4)

Es entonces que la investigación dogmática jurídica permitió desarrollar un estudio de las normas, jurisprudencia y doctrina sujetas a la problemática planteada, para poder realizar un análisis profundo con respecto al tema de estudio, lo que es esencial para generar diferentes construcciones conceptuales que sean más detalladas sobre lo que conllevan los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, y así mismo ayudar a mejorar la comprensión de los conceptos jurídicos que abordan el trabajo de investigación y la problemática.

En este sentido con lo mencionado anteriormente, la investigación utiliza un paradigma de investigación interpretativo que según Dávila (2022) “El paradigma interpretativo está dirigido a comprender, descifrar e interpretar la conducta humana de una manera muy específica”. Es por ello que se aplicó el método interpretativo debido a que ayuda a analizar y determinar como es que se aplica la

normativa en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles y como influye en el sector inmobiliario para llegar a afectar al principio de seguridad jurídica en estos contratos, además se considera el entorno en el que se desarrolla el problema de investigación.

El enfoque que sigue la investigación es el cualitativo que según Abásolo (2023) “(...) es él centrado en la consideración de procesos y que resulta dominado por perspectivas subjetivas, su caracterización suele darse por oposición al cuantitativo. Con el recurso a lo cualitativo lo que se pretende es comprender los fenómenos no medirlos” (pág.128). Este enfoque explora las experiencias y significados que las personas otorgan a sus vivencias, en esta investigación es pertinente porque es primordial que se profundice en información que sea muy detallada de diferentes fuentes de información como la jurisprudencia, normativa nacional e internacional y doctrina en donde se presente el problema de estudio, debido a que otorga un punto de vista más específico con respecto al análisis sobre la existencia de vulneración al principio de seguridad jurídica en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles.

En función de lo expuesto previamente el presente estudio sigue un diseño hermenéutico en donde el objetivo principal es lograr una comprensión profunda e imparcial del mensaje del autor en un texto. Este proceso se divide en tres situaciones intelectuales: la primera la crítica externa, que se encarga de evaluar la originalidad del texto, la autoría, el lugar y fecha de composición, así como, las condiciones socioeconómicas e influencias culturales o ideológicas del contenido; la segunda la crítica interna, la cual analiza el contenido del texto desde la interpretación literal o gramatical, además, de cuando el texto no es claro, y se complementa con interpretaciones teológicas, sistemáticas e históricas para poder esclarecer el significado de lo que quiso decir el autor; y el tercero se refiere a la crítica de autoridad, en donde se describe que no es exactamente una operación hermenéutica, por lo que asume la comprensión del texto y evalúa su confiabilidad, veracidad o valor desde una perspectiva particular (Marván, 2022)

De esta manera, la presente investigación siguió un diseño hermenéutico jurídico – dogmático, debido a que desde esta perspectiva se puede analizar e interpretar los textos o documentos legales a profundidad para lograr una comprensión más específica con referencia a su significado o aplicación en ciertos contextos más

puntuales, mediante la hermenéutica, se estudia el propósito y la pretensión, así como, el contexto histórico y cultural de los textos legales, mientras que la dogmática jurídica posibilita que la creación de construcciones conceptuales ayuden a desarrollar hipótesis que sean útiles para resolver cuestiones prácticas y teóricas. El diseño que se desarollo es muy adecuado para lograr abordar a profundidad la problemática de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en la legislación ecuatoriana en relación al principio de seguridad jurídica, proporcionando un marco teórico más robusto y una interpretación del marco normativo vigente que sea más detallado.

En consecuencia se debe referir a las unidades de información que se utilizaron para lo cual primero se debe mencionar que, según Hurtado (2000) “(...) se deben definir de tal modo que a través de ellas se pueda dar una respuesta completa, y no parcial o desviada, a la interrogante de la investigación (...)” (pág. 152), es por ello que, se escogieron los fragmentos pertinentes referentes a la presente investigación, las cuales contienen la información adecuada para el análisis del presente trabajo por lo cual se recolecto las siguientes unidades de análisis:

#### Jurisprudencia

- Sentencia N° 137-17-SEP-CC, 2017
- Sentencia No. 1357-13-EP/20, 2020

#### Normativa

- Constitución de la República del Ecuador 2008
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos 2010
- Ley de registro de propiedad en Ecuador, Ley No. 2004-17
- Código Civil ecuatoriano 2015
- Ley Notarial 1966
- Constitución Política de la República de Chile
- Código Civil de Chile 1855
- Ley 19281 Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa
- Decreto - Ley No. 407, sobre nombramiento, instalación, subrogación, atribuciones y obligaciones de los Notarios.
- Reglamento del registro conservatorio de bienes raíces 1967

## Libros

- La promesa de compraventa y su inscripción en la Legislación Ecuatoriana de 2022
- Los contratos de permuta, promesa de venta y compraventa, sus pactos accesorios, la lesión enorme y la jurisprudencia, 2019
- La Publicidad Registral y los efectos del Principio de fe Pública Registral; La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado 2012
- Diccionario Jurídico Elemental 2006
- El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. 2014
- La participación procesal del notario en la promesa de compraventa de bienes inmuebles, 2023

Por consiguiente, la técnica de recolección de información “conduce a la obtención de información, la cual debe ser guardada en un medio material de manera que los datos puedan ser recuperados, procesados, analizados e interpretados posteriormente” (Arias, 2012, pág. 68). Es por ello que es importante establecer que técnica de recolección ayudo a desarrollar un análisis que sea más ordenado y organizado referente a todas las unidades de información otorgadas en el presente estudio.

Por otro lado, se debe mencionar que como técnica de recolección de información se seleccionó la revisión documental tomando en consideración que este:

Es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos (Arias, 2012, pág. 27).

En este sentido, la técnica mencionada implica que se debe acceder a las unidades de análisis de la información que están basadas en el estudio, todo esto con el fin de que se detallen y se especifiquen de manera correcta y adecuada toda la documentación que está relacionada con el presente tema de investigación. Por lo tanto, para lograr realizar un análisis completo, se especificaron los extractos que eran más relevantes de cada documento mencionado en la unidad de información utilizando el siguiente instrumento.

**Tabla 1. Instrumento de Recolección**

Documento	Análisis

Con respecto a las técnicas de análisis de información “se describen las distintas operaciones a las que serán sometidos los datos que se obtengan: clasificación, registro, tabulación y codificación si fuere el caso” (Arias, 2012, pág. 111). Es por ello que, la técnica de información que fue utilizada en la presente investigación es principalmente la clasificación, sistematización y registro de las unidades de análisis de la información.

Por consiguiente, en esta investigación se debe mencionar que para desarrollar una adecuada interpretación de la información se seleccionó jurisprudencia, normativa nacional e internacional, así como doctrina aplicada el tema de estudio para un análisis detallado de las partes más relevantes de los documentos mencionados para poder determinar cómo es que se relaciona con la problemática planteada. Es entonces que, la información que se analiza se presenta en el instrumento de recolección de datos, el cual aborda los temas pertinentes como lo es la seguridad jurídica en contratos de promesa de compraventa de inmuebles en Ecuador.

En este contexto, en primer lugar, se realizó un proceso de identificación de que jurisprudencia, normativa nacional e internacional y que doctrina se aplica y aborda el tema de estudio, después de seleccionar los documentos relevantes que se relacionan con el trabajo de investigación se procedió en segundo lugar a colocar los fragmentos de la información más importante y esencial en el instrumento de recolección de datos, ya recolectada la información correspondiente en tercer lugar se realizó un procedimiento crítico con respecto a la información en donde se estableció un análisis de la problemática contrastada con las unidades de información lo cual permitió una comprensión profunda y estructurada del mismo, proporcionando una base firme para establecer los resultados encontrados, así como las conclusiones y recomendaciones finales del estudio.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

El presente capítulo desarrolla la descripción de los principales resultados que se obtuvieron durante toda la investigación con respecto al análisis de la seguridad jurídica en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en la legislación ecuatoriana, es entonces que lo obtenido se interpreta con base al marco legal nacional e internacional, doctrina y jurisprudencia, aportando relevancia y aplicabilidad práctica como se va a desarrollar a continuación.

#### **Viabilidad de la inscripción obligatoria en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles**

Los contratos de promesa de compraventa como se ha ido mencionando anteriormente son acuerdos preliminares mediante los cuales las partes se comprometen a celebrar un contrato definitivo en el futuro (Bayona, 2019). Este tipo de contrato es muy importante en especial cuando se trata de realizar transacciones inmobiliarias, ya que, de este modo las partes pueden establecer las bases que se necesitan para desarrollar los demás requisitos que deben cumplirse ya sean financieros o administrativos los cuales van a permitir que la transferencia definitiva del bien inmueble se puede ejecutar.

Por lo cual, es importante establecer cómo es que las promesas de compraventa se encuentran reguladas en el Código Civil ecuatoriano, además, de que normativas, principios y derechos van a permitir que en nuestra legislación se pueda implementar la inscripción obligatoria de los contratos de promesa de compraventa para poder proteger la seguridad jurídica, es entonces fundamental referirse en primer lugar a los elementos que la promesa contiene los cuales se determinan en función de a qué tipo de promesa se refiere, por lo que, hay la promesa incondicionada y la condicionada para lo cual, es importante mencionar a Masapanta (2023) quien manifiesta lo siguiente:

Los elementos constitutivos de la promesa están en función de la forma que adopte la misma. Así, en la promesa incondicionada su elemento constitutivo esencial es la libre declaración de voluntad mediante la cual se promete algo. En la promesa condicionada sus elementos constitutivos son dos: la libre declaración de voluntad del promitente y la condición, de cuyo cumplimiento se hace depender el nacimiento de la obligación del promitente de cumplir lo prometido. (pág. 53)

De lo anterior expuesto, los elementos que componen a la promesa de contrato se pueden establecer según la forma que adopte, es por ello que, primero está la promesa incondicionada, este tipo de promesa debe contener un elemento que se refiere a la libre declaración de voluntad, que es unilateral y va a reflejar la obligación que tiene el promitente de cumplir con lo que se estableció, es así que, esta obligación no va a depender de ningún otro factor, lo cual va a garantizar que se ejecute con lo prometido.

Por otro lado se encuentra a la promesa condicionada, en la cual también se incluye la libre declaración de voluntad, pero, tiene otro elemento esencial que se refiere a la condición, en donde este último se convierte en uno de los más indispensables en este tipo de promesa, ya que, de este elemento va a nacer la obligación de cumplir con lo prometido, sin embargo, al ser un hecho futuro e impreciso debe cumplirse para que el promitente quede jurídicamente obligado a realizar lo prometido. En este contexto, se demuestra la importancia de que la promesa de un contrato debe adaptarse a las necesidades específicas de las partes.

### **Requisitos del contrato de promesa de compraventa**

El contrato de promesa de compraventa como bien se ha mencionado se encuentra regulado por el Código Civil ecuatoriano (2015) en el artículo 1570 el cual establece los requisitos que este debe contener para su validez, y son:

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

Es entonces que, se evidencia la necesidad de establecer requisitos que aseguren validez y eficacia jurídica en este tipo de contratos, uno de ellos es la exigencia de que la promesa conste por escrito, y que sea formalizada mediante escritura pública para su validez, lo cual permite que pueda ser exigible en casos de incumplimiento, protegiendo así el actuar de buena fe de las partes involucradas. Por otro lado, se establece también que el contrato prometido no debe ser de aquellos que las leyes declaran ineficaces, esto implica que el objeto de la promesa debe ser lícito y posible, cumpliendo conjuntamente con los principios generales del derecho manifestados en

la normativa. De esta manera, se evita que la promesa sea utilizada como un medio para legitimar actos ilícitos o que no se puedan realizar, protegiendo el orden jurídico y los intereses de las partes.

Asimismo, es fundamental que la promesa contenga un plazo o condición en que se establezca el momento en que se celebrará el contrato prometido, esto responde a la necesidad de fijar el tiempo y condiciones específicas, para poder evitar inseguridad con respecto al cumplimiento de las obligaciones y facilitando la organización que se debe tener referente a las situaciones jurídicas y económica de las partes antes de la celebración del contrato definitivo, por ello hay que mencionar que sin este requisito, la promesa carecería de la precisión para determinar los plazos permitidos para el cumplimiento del contrato.

Y finalmente, no hay que olvidar que la promesa debe especificar detalladamente las características del contrato prometido, de manera que solo falten para su perfección la entrega del bien o las solemnidades exigidas por la ley, lo cual es fundamental debido a que al realizar esto se asegura que la promesa no sea ambigua o vaga, permitiendo que las partes comprendan con claridad el alcance de sus compromisos, además, de que así la promesa deja de ser una mera expectativa para convertirse en una obligación jurídica.

## **Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica es uno de los principios establecidos en la constitución el cual permite y garantiza que los derechos de las personas se apliquen de manera correcta, lo cual es muy importante cuando nos referimos a los contratos de promesa de compraventa, es entonces que debemos mencionar a la Corte Constitucional la cual en la Sentencia N.<sup>o</sup> 067-14-SEP-CC (2014) menciona que:

La seguridad jurídica es un derecho que implica que la Constitución garantiza a todas las personas una plena certeza y conocimiento de las posibles consecuencias jurídicas, por su accionar positivo, así como por cualquier omisión a un mandato expreso, todo esto, en relación a lo que establece el ordenamiento jurídico ecuatoriano. De lo anotado se deduce, que la Constitución del Ecuador garantiza la seguridad jurídica a través de la concreción del debido proceso, ya que es obligación de los operadores judiciales efectuar el ejercicio de la potestad jurisdiccional en estricto apego a la Constitución, los instrumentos internacionales de derechos humanos y la Ley, lo que implica una correcta y debida aplicación de las normas que conforman el ordenamiento jurídico, afianzando así la seguridad jurídica.

Es así que, se debe destacar que la seguridad jurídica no únicamente garantiza el conocimiento de la normativa vigente y sus consecuencias, sino que también asegura

el cumplimiento correcto e imparcial de las mismas. Además, este principio está vinculado con el debido proceso, un derecho consagrado en el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador 2008, el cual establece que las garantías procesales como lo es el acceso a la tutela efectiva, el derecho a la defensa y el principio de legalidad, son esenciales para preservar la certeza jurídica.

Es importante también resaltar que los administradores de justicia desempeñan un papel fundamental en el cumplimiento de la seguridad jurídica, ya que, su obligación es actuar con estricto apego a la Constitución y a los instrumentos internacionales de derechos humanos lo que garantiza que las decisiones judiciales no se aparten de las normas legales y los principios constitucionales.

Por otra parte, este principio se encuentra establecido en la Constitución de la República del Ecuador (2008) la cual manifiesta que “Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”. Es aquí, especialmente donde se evidencia de manera clara que la seguridad jurídica es un principio el cual debe garantizar a las personas que las normas que se establecen se cumplan de forma adecuada ya que muchas de las veces las autoridades competentes no lo hacen correctamente de este modo se ve vulnerado este principio a las personas que confían en el sistema legal ecuatoriano, fomentando así que el mismo sea ineficaz debido a la mala práctica.

Dentro de este contexto es fundamental indicar que algunos autores hacen referencia a que la seguridad jurídica debe contener ciertos elementos para poder al menos hablar de la existencia de la misma, es por ello que según Jaramillo (2014):

(...) existen dos elementos que, de una u otra manera, los autores consideran fundamentales para que pueda hablarse siquiera de la existencia de la seguridad jurídica. El primero consiste en la existencia de unas reglas claras, estables y que se apliquen a futuro, de tal forma que todos los asociados tengan claridad sobre cuáles son sus derechos y deberes; dichas reglas, naturalmente, se encuentran plasmadas en las leyes y demás normas jurídicas. El segundo es la certeza en el cumplimiento y en la aplicación de las normas, de modo que las consecuencias en ellas establecidas, en caso de incumplimiento, tengan materialización en la realidad. (pág. 12)

Es entonces que se establecen dos elementos fundamentales para la existencia de la seguridad jurídica el primero la claridad y estabilidad de las normas en el cual se subraya la importancia de que estas son indispensables, debido a que, permiten garantizar que las personas conozcan tanto sus deberes como sus derechos, además

este no solo protege a los ciudadanos frente a posibles arbitrariedades cometidas por el Estado, sino que permite que exista confianza en las normas establecidas.

En cuanto a, el segundo elemento se habla de la certeza y cumplimiento de las normas, ya que estas permiten establecer su materialización para que así no se queden únicamente en el plano teórico, lo cual implica que las consecuencias dadas en caso de incumplimiento en la aplicación adecuada de las normas establecidas en el ordenamiento jurídico se realicen, garantizando por otro lado también a la igualdad, permitiendo reforzar la confianza en el sistema jurídico, por lo que, sin este elemento aunque las normas si se encuentren debidamente establecidas y sean claras, llegarían a carecer de efectividad en su aplicación, es por ello que, estos dos elementos conjuntamente van a posibilitar que el marco normativo no solo ordene la conducta de las personas en sociedad, sino que ofrezca garantías que permitan la resolución de conflictos para la protección de los derechos de los afectados.

### **Fe pública**

En cuanto a otro principio fundamental que protege la confianza y garantiza la seguridad de las relaciones contractuales hay que mencionar a la fe pública la cual según Cabanellas (2006)

Veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a notarios, secretarios judiciales, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y otros funcionarios públicos, o empleados y representantes de establecimientos de igual índole, acerca de actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tienen por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestra su falsedad.

Es esencial mencionar a la fe pública, debido a que, es un pilar necesario en el marco jurídico, ya que, es una garantía otorgada a través del notario para asegurar la veracidad, validez, legalidad, etc. de los actos, hechos o contratos los cuales aseguran y permiten que estos documentos cumplan con las exigencias legales que debe contener según lo que determina la ley y de esta manera también que lo acordado por las partes tenga validez jurídica, lo que hace que exista la transparencia, claridad y seguridad de lo que otorga el notario mediante sus atribuciones y funciones.

Es por ello que, no hay que olvidar lo que menciona la normativa con respecto a la fe pública y cómo es que esta se otorga, por lo que en el artículo 6 de la Ley Notarial (1966) se menciona que “Art. 6.- Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos

determinados en las leyes. Para juzgarlos penalmente por sus actos oficiales gozarán de fuero de Corte". Es evidente entonces que, los notarios son funcionarios quienes se encargan de otorgar fe pública, lo que quiere decir que actúan como delegados del Estado con facultades para certificar la veracidad, validez y legalidad de todos los documentos que son solicitados por las partes. Esta función que cumplen los notarios los convierte en figuras clave para el fortalecimiento de varios principios como la imparcialidad y transparencia, por lo que, asegura que se ejecutan con los requisitos legales y formales necesarios según lo establecido en la normativa, dotándolos de presunción de validez y apego a la norma, para contribuir a dar confianza a las partes y poder prevenir posibles disputas que se derivarían de irregularidades.

### **Publicidad registral**

El principio de publicidad también es fundamental, debido a que, por medio del mismo se va a permitir la protección de la seguridad jurídica, así como también los derechos de las partes que se encuentran involucradas, en donde estos se verán reconocidos frente a terceros, es entonces que, la publicidad registral

(...) es el medio empleado por la oficina registral para difundir y dar a conocer a todo el público en general los actos, contratos, resoluciones administrativas, judiciales y demás documentos que se encuentran en la entidad, con el objeto de garantizar y proteger a los inscriptos y a terceros, teniendo como importancia la de brindar seguridad jurídica eficaz. (Odar, 2012, pág. 4)

Este principio representa un mecanismo indispensable en el sistema jurídico, ya que, va a garantizar transparencia y accesibilidad de la información de los actos que se inscriban en el Registro de la Propiedad, este recurso permite que todas las actuaciones registradas, sean conocidas por cualquier persona que esté interesada en acceder a los datos que se encuentran en el registro, cumpliendo así con proteger los derechos de las partes y de los inscriptos para poder brindar confianza y certeza a las personas que confían en la información que proporciona el registro como lo es el de la propiedad .

La publicidad registral también va a garantizar que todos los documentos o actos que se inscriban se presuman válidos y ciertos, permitiendo que las transacciones y vínculos jurídicos se fortalezcan y se desarrolle en un marco de confianza y estabilidad. Además, este principio va a cumplir una función de prevenir conflictos al autorizar el acceso a la información verídica y actualizada que brinda el registro, disminuyendo los riesgos de estafa o fraudes como las dobles promesas y conflictos

de titularidad. Es entonces que, se determina la importancia de otorgar publicidad registral debido a la capacidad de hacer que la información que se encuentra en el registro sea de libre acceso y confiable tanto para las partes que intervienen como para terceros interesados en adquirir el mismo inmueble.

No obstante, hay que mencionar que el principio de publicidad registral se encuentra establecido en la normativa en el artículo 5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2010):

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

El principio de publicidad permite y asegura que las personas interesadas o afectadas puedan conocer la situación jurídica de los bienes y demás actos registrados, para que puedan impugnar los que consideren lesivos a sus derechos, esto fomenta la confianza en el sistema jurídico, proporcionando un mecanismo de defensa eficaz. Además, asegura que las actuaciones se ajusten al marco legal, lo que posibilita no únicamente la protección de los derechos de las partes involucradas en los documentos que se inscriban, sino que también favorece a terceros que actúen de buena fe, quienes pueden confiar en la información que es proporcionada por la institución pública.

En este aspecto, el Estado, estaría garantizando que exista publicidad en los registros, logrando cumplir con su obligación que es promover un sistema claro, confiable y accesible para todos los interesados con respecto a las relaciones jurídicas y también establecer a la publicidad como un elemento primordial el cual garantice la existencia de transparencia y protección de derechos de las partes, haciendo que el Estado se convierta en un propiciador del acceso a información, así como un garante del respeto a los derechos de los ciudadanos.

Otro punto a considerar es que la Ley de Registro (1966) menciona algo muy importante con respecto a la publicidad y en especial al tema que se está tratando y es la inscripción, por lo cual, en el artículo 1 literal b y c el cual establece que

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos: b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Es por esta razón que, la inscripción de varios documentos, instrumentos públicos, títulos y otros establecidos por la ley en los registros que correspondan tiene como objetivo fundamental el dar publicidad a los actos jurídicos que tienen relación con los bienes inmuebles y de esta manera poder garantizar la autenticidad de los mismos, por lo que, tiene esta finalidad primordial de que se dé el adecuado funcionamiento del marco jurídico, debido a que promueve la protección de derechos y principios como la transparencia y la confianza en los acuerdos relacionados a bienes raíces.

La inscripción obligatoria con respecto a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles es una medida viable que se fundamenta en la normativa ecuatoriana vigente como lo es la Constitución de la República del Ecuador 2008 estableciendo el principio de seguridad jurídica como uno de los más importantes, debido a que, mediante este se busca el cumplimiento de las normas claras, previas y en especial que se cumplan y se apliquen de forma correcta por las autoridades competentes, además, también va a garantizar certeza y claridad sobre la existencia de las promesas, protegiendo los derechos de las partes y asegurando que estos actos sean exigibles frente a terceros. Es entonces que, también se encuentra su sustento en el principio de publicidad registral, ya que, por medio de este las personas interesadas en acceder a la información que otorgan los registros van a obtener conocimiento claro sobre el bien inmueble.

La obligatoriedad de la inscripción lograría la protección de varios derechos, primordialmente el de los promitentes compradores, ya que, es más común que se los estafe a ellos, pero al otorgarles seguridad sobre el cumplimiento de las promesas va a permitir que exista confianza al realizar este tipo de contratos, por otra parte, referente a los promitentes vendedores va a otorgar garantía de que el contrato va a ser respetado y encontrara su respaldo en el registro en caso de algún tipo de incumplimiento. Además, va a permitir que se proteja el patrimonio de ambas partes evitando que se de fraudes con respecto a un mismo inmueble, para así fomentar transparencia en el mercado inmobiliario.

Por otra parte, se debe considerar que la inscripción obligatoria es de suma importancia, debido a que, es una necesidad social lo que ayudaría a la prevención de delitos, un caso referencial que sucedió en Ecuador en el año 2015 debido a una estafa realizada por empresas constructoras a varias personas de bajos recursos en donde se ofertaron diferentes viviendas a precios muy accesibles, además, la gente

entregaba cierto porcentaje de dinero para reservar el inmueble sin saber que el mismo ya se encontraba prometido hasta 10 personas (Fiscalía General del Estado, 2015), pero así mismo como ese delito se pueden evitar más como lo es el testaferrismo, la estafa, que puede verse envuelto en un fraude inmobiliario o en una doble promesa de venta y la evasión de impuestos también se reducirían significativamente al poder establecer un sistema de registro obligatorio, en el cual cada uno de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles quede registrado y exista evidencia de que permita resolver conflictos en caso de incumplimiento.

En este contexto, se determina que la inscripción obligatoria de los contratos de promesa de compraventa es viable, porque se sustenta en la normativa actual, la cual va a permitir el fortalecimiento de varios principios como la seguridad jurídica, fe pública, publicidad registral, transparencia, entre otros, además como se desarrolló en apartados anteriores estos buscan que los derechos de las partes no se vean vulnerados, evitando conflictos como lo son el abuso de confianza, testaferrismo y la estafa, pero no hay que olvidar también que al no existir un registro si puede ver afectado el patrimonio y la economía de los promitentes vendedores y promitentes compradores, es por ello que, al implementar la medida de la inscripción obligatoria de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles como una observación se beneficiaría a las partes interesadas y se fortalecería la confianza de los ciudadanos al realizar este tipo de transacciones.

### **Contratos de promesa de compraventa de inmuebles en Ecuador y Chile**

El comparar diferentes marcos normativos con respecto a la promesa de compraventa de inmuebles entre Ecuador y Chile, así como la protección del principio de seguridad jurídica en este tipo de contratos posibilita identificar que similitudes y diferencias existen en ambos países, lo cual es fundamental, debido a que, permite detectar posibles vacíos legales lo que va a evidenciar la necesidad de implementar nuevos mecanismos legales para el amparo y tutela de los derechos de las partes involucradas, es así que los criterios de comparación son normativos, de aplicación y el ente regulador.

**Tabla 2. Marco normativo de Ecuador y Chile**

Ecuador	Chile
<p><b>Código Civil</b></p> <p>Art. 1570.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1.- Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; 2.- Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; 3.- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, 4.- Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.</p>	<p><b>Código Civil</b></p> <p>Art. 1554. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1<sup>a</sup>. Que la promesa conste por escrito; 2<sup>a</sup>. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3<sup>a</sup>. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4<sup>a</sup>. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.</p>
<p><b>Constitución de la República del Ecuador</b></p> <p>Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.</p>	<p><b>Constitución Política de la República de Chile</b></p> <p>Artículo 19.- La Constitución asegura a todas las personas: 26º.- La seguridad de que los preceptos legales que por mandato de la Constitución regulen o complementen las garantías que ésta establece o que las limiten en los casos en que ella lo autoriza, no podrán afectar los derechos en su esencia, ni imponer condiciones, tributos o requisitos que impidan su libre ejercicio.</p>

**Tabla 3. (cont.)**

Ecuador	Chile
<b>Ley Notarial</b> <p>Art. 6.- Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes. Para juzgarlos penalmente por sus actos oficiales gozarán de fuero de Corte.</p> <p>Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: 1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieran razón o excusa legítima para no hacerlo</p>	<b>Decreto - Ley No. 407, sobre nombramiento, instalación, subrogación, atribuciones y obligaciones de los Notarios.</b> <p>Artículo 1.o Los notarios son ministros de fe pública, encargados de las funciones que la presente ley establece.</p> <p>Art. 14. Son atribuciones de los notarios: 6. En general, dar fe de los actos para que fueren requeridos y que no estuvieren expresamente encomendados a otros funcionarios.</p>
<b>Ley de Registro</b> <p>En el Ecuador no se cuenta con una ley que permita la inscripción de promesas de compraventa</p> <p>Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:</p> <p>I) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.</p>	<b>La ley 19281 Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa</b> <p>Artículo 26.- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.</p>
En el Ecuador no se cuenta con un reglamento complementario del registro para la inscripción de contratos de promesa de compraventa	<b>Reglamento del registro conservatorio de bienes raíces</b> <p>Art. 53. Pueden inscribirse: 3º. Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o límite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar. Son de la segunda clase el embargo, cesión de bienes, secuestro, litigio, etc.</p>

## **Análisis comparativo entre Ecuador y Chile**

En cuanto al marco normativo referente al Código Civil en ambos países se determina como es que se regula la figura de la promesa de un contrato, por lo que, en Ecuador en su artículo 1570 y en Chile en su artículo 1554 se evidencian los requisitos que debe contener para su validez, es primordial manifestar que ambos artículos comparten ciertas similitudes, pero se encuentran importantes diferencias en cuanto a su interpretación y aplicación, por lo que, en las dos legislaciones se establece que deben cumplirse ciertos requisitos para que se produzca una obligación entre las partes, el primero de ellos, es que la promesa debe constar por escrito, lo cual va a plasmar y garantizar la voluntad de los intervenientes en la realización del contrato, por otro lado, se menciona que el contrato prometido no debe ser de aquellos que las leyes declaran ineficaces, lo que va a evitar que las partes no sean obligadas a cumplir con un contrato ilegal o no válido, en cuanto a otro requisito similar es que la promesa tiene que contener un plazo o condición en el que se establezca cuando se va a realizar el contrato definitivo, lo que va a proporcionar certeza y claridad referente a el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la promesa y por último que en la promesa se especifique el contrato prometido para que únicamente falten la tradición de la cosa o solemnidades legales para el perfeccionamiento del mismo.

Aunque se encuentren varias similitudes en ambas legislaciones, es evidente una diferencia significativa entre las dos y es que en el primer requisito en Ecuador se establece que conste por escrito, pero también por escritura pública, mientras que este requisito no se menciona, en el artículo chileno, lo que evidencia por una parte que esto va a permitir más estabilidad y seguridad en las promesas en Ecuador, en especial en contratos que implican a los bienes inmuebles, en donde la escritura pública ostenta la calidad de un documento público y esto es esencial para que se pueda garantizar los derechos de las partes. En Chile, es notorio entonces que este tipo de contratos se pueden realizar tanto por documento público como por documento privado, debido a que no establece una obligatoriedad de que se lleve a cabo únicamente por alguno de ellos, es entonces que, si los intervenientes deciden hacerlo por documento privado, este únicamente sería firmado por las partes lo que representa cierto tipo de riesgo, ya que, no se puede asegurar que el mismo se efectúe y puede ser fuente de conflictos en el futuro, es así que, el realizar una

promesa por escritura pública otorga confianza en el documento que se está ejecutando permitiendo que cumpla con todo lo establecido.

Aunque exista esta diferencia, claramente se puede reflejar una similitud en ambos artículos y es la importancia del cumplimiento de los requisitos formales establecidos para asegurar que las promesas sean claras y ejecutables, esto evidencia la necesidad de que los intervenientes comprendan y estén claros acerca de sus derechos y obligaciones desde el comienzo de la relación jurídica, evitando futuras controversias provenientes de interpretaciones confusas o falta de formalidades, pero cada una adaptándose a cada sistema jurídico.

En cuanto a la seguridad jurídica en ambas legislaciones hay que mencionar lo que establece la Constitución de cada país en este caso Ecuador y Chile, con base al primero en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador que dispone que este derecho es fundamental y busca que se respete las normas jurídicas, además de que las mismas sean previas, claras, públicas y aplicadas por autoridades competentes, este enfoque hace hincapié en la calidad que deben tener las normas jurídicas y el apoyo a la seguridad jurídica, por otro lado, no hay que olvidar que el principio de legalidad es esencial, debido a que asegura que la normativa que se encarga de regular la conducta de las personas en sociedad, así como el accionar de las autoridades sean de conocimiento público y se apliquen adecuadamente sin arbitrariedad, protegiendo los derechos de los ciudadanos frente a probables injusticias.

Por lo que, se refiere al artículo 19 numeral 26 de la Constitución de Chile, este asegura que las disposiciones legales que se encargan de regular o limitar las garantías constitucionales no afecten los derechos en su esencia y tampoco impongan condiciones o requisitos que imposibiliten su libre ejercicio, esta perspectiva busca la protección de los derechos fundamentales de todos los ciudadanos respecto a posibles abusos legislativos, es por ello que al determinar el alcance de la normativa que podría restringir los derechos que están garantizados por la Constitución, lo que busca el sistema chileno es salvaguardar el equilibrio que existe entre el Estado y la voluntad de las personas, asegurando que los impedimentos legales sean equitativos y justos.

Es entonces que, una diferencia notoria entre ambas normativas es que en Ecuador el concepto de seguridad jurídica se enmarca primordialmente en la calidad y aplicación de las normas legales en cuanto a la protección de los derechos de los ciudadanos, y en Chile se focaliza más en la protección de los derechos fundamentales frente a posibles arbitrariedades. Aunque existen diferencias en ambos sistemas, también comparten un objetivo común, y es garantizar que las personas se encuentren en un marco jurídico más confiable y estable, para que la seguridad jurídica sea un principio clave para evitar injusticias en el régimen jurídico, al igual que se fomente la confianza en las instituciones para poder garantizar un sistema más justo.

Otro punto muy importante en el análisis comparativo es lo que manifiesta la Ley Notarial en el artículo 6 y 18 numeral 1 con respecto a la función y atribuciones del notario en Ecuador en donde se establece que son funcionarios investidos de fe pública los cuales tienen una función principal que es autorizar, actos, contratos y documentos que les sean solicitados y se encuentren determinados en las leyes, este artículo destaca la responsabilidad que tienen los notarios como garantes de otorgar seguridad jurídica, al validar la legitimidad de estos documentos, además mediante su intervención formal, las atribuciones que cumple, en este caso el de autorizar diferentes actos y contratos que se realizan mediante escritura pública va a permitir que cada uno de estos tengan fe del contenido que se está realizando, por otro lado se debe mencionar que también tienen un fuero especial, lo que quiere decir que pueden únicamente ser procesados penalmente por instancias judiciales superiores.

En cambio, en Chile, en el Decreto Ley 407, sobre nombramiento, instalación, subrogación, atribuciones y obligaciones de los notarios, en sus artículos 1 y 14 numeral 6 en donde se establece que los notarios son ministros de fe pública y sus atribuciones son dar fe de los actos que les fueron solicitados, siempre y cuando estos no estén expresamente delegados a otros funcionarios, lo cual destaca que ellos intervienen en una amplia variedad de actos jurídicos que requieren certificación y legalización, salvo aquellos que estén asignados a otras autoridades, a diferencia de Ecuador, la normativa en Chile no refiere a un fuero especial para los notarios, lo que muestra una perspectiva contraria en cuanto a la protección de las funciones y atribuciones que ejercen.

Es importante mencionar que otra diferencia evidente en los marcos normativos es el alcance de las competencias, por un lado, en Ecuador, las funciones que cumple el notario se encuentran delimitadas según lo determinado en la ley, y así se garantiza que su actuación se limite a lo previamente establecido en la norma como son los actos y contratos, mientras que, en Chile, el marco legal permite a los notarios que intervengan en actos jurídicos que no están asignados a otros funcionarios públicos, es entonces que en esta normativa se dispone que estos funcionarios tengan mayor amplitud en su rol como notario en el sistema jurídico.

Aunque tengan ciertas diferencias, tanto Ecuador como Chile cuentan con que los notarios desempeñen una función esencial y es otorgar fe pública a los actos, contratos y demás documentos solicitados por las partes, además, su actuación brinda autenticidad, certeza y formalidad en esos documentos lo que va a contribuir en la prevención de conflictos entre las partes, para asegurar que se cumplan las disposiciones que establece la ley, en donde ambos países reconocen a los notarios como funcionarios esenciales que se encargan de la protección de los derechos de los intervenientes en los actos que autorizan.

Por otra parte, es fundamental abordar un análisis referente a lo que menciona Ecuador en el artículo 25 literal l en la ley de registro y en Chile con respecto al artículo 26 de la Ley de Arriendos en Chile, en donde ambos países reconocen la importancia de inscribir en los registros públicos, aunque se presentan diferencias en cuanto a el contexto de cada país, es importante mencionar que la legislación ecuatoriana cuenta con una Ley de Registro en donde menciona que documentos, actos y contratos son susceptibles de inscripción pero a su vez no establece que las promesas de compraventa puedan ser inscritas.

Con respecto a Chile se debe manifestar que tanto en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, como en el Código Civil chileno se establece que documentos pueden ser inscritos en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, sin embargo en estas leyes tampoco se encuentra sujetas a inscripción las promesas de compraventa de inmuebles, no obstante en Chile si se suele inscribir a estos contratos para otorgar publicidad registral y seguridad jurídica, debido a que en este país la inscripción no es necesaria y es opcional, por lo que se utiliza para poder informar sobre lo que pasa con el inmueble, pero hay que indicar que existe una excepción la cual es que en ciertos casos si se establece en la normativa la inscripción

obligatoria, ya que, tiene estas particularidades establecidas en la norma como lo manifiesta la ley de arriendos en Chile en su artículo 26 en donde los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deben inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, lo cual brinda publicidad y eficacia frente a terceros, garantiza autenticidad y seguridad de los títulos registrados, desde esta perspectiva se destaca la función general del registro como una herramienta para la protección de derechos de las partes, que implican que si se realizara la futura transferencia de dominio previniendo conflictos legales derivados de actos o documentos no inscritos.

Es evidente que el uso del registro es significativo, no obstante, en ambos sistemas se evidencia que el objetivo común es proporcionar el cumplimiento de principios como la seguridad jurídica, la fe pública y la publicidad registral, lo cual va a permitir que se eviten futuros conflictos con respecto a la propiedad que se está inscribiendo, y terceros interesados conozcan respecto de la situación del inmuebles, sin embargo, en Ecuador esto es algo que no se aplica en la práctica jurídica.

Ahora si bien es cierto ya se mencionó como se desarrolla la inscripción en ambos países, no hay que olvidar que Ecuador no se cierra a la opción de inscribir, pero siempre y cuando exista otra norma, como por ejemplo en Chile, que cuenta con un reglamento complementario llamado Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en el cual establece en su artículo 53 numeral 3 que todo impedimento o prohibición referente a inmuebles puede ser inscrito, en donde se evidencia que el contrato de promesa de compraventa se puede inscribir en casos especiales como se establece en la Ley de Arriendos de Chile en donde menciona que un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa debe celebrarse por escritura pública y ser inscrito en el registro correspondiente, por lo que, en Ecuador podría emitirse una resolución con la finalidad de que los municipios se manifiesten y se pronuncien con respecto a que se recepten las promesas de compraventa para que sean inscritas en cada uno de los cantones del país y así brindar publicidad registral a todos.

### **Mecanismos legales para fortalecer y proteger la seguridad jurídica en las promesas de compraventa de inmuebles en Ecuador.**

Para la comprensión de este apartado es importante mencionar que los mecanismos legales se refieren a cualquier instrumento, procedimiento o herramientas que están

establecidas por la normativa la cual permite garantizar la protección, el cumplimiento y el amparo de los derechos y obligaciones de los ciudadanos dentro de la sociedad para la resolución de conflictos o controversias (Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, 2022)

Es así que, con base a lo desarrollado en los apartados anteriores se ha logrado determinar que las promesas de compraventa de inmuebles presentan ciertas debilidades en la normativa actual al querer proteger derechos y principios que estos contratos deben tener, como lo es la seguridad jurídica la cual tiene que garantizarse a las partes que están involucradas al momento de realizar el contrato.

Por esta razón, es de suma importancia establecer que herramientas legales van a permitir proteger los derechos y obligaciones que estos contratos conllevan, por lo cual, se debe manifestar que una posible solución que facilitaría la seguridad jurídica sería considerar la inclusión en la Ley de Registro, en el artículo 25, de la inscripción obligatoria de los contratos de promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad. Esta posible solución podría verse reflejada de la siguiente manera:

**“Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:**  
**m) Los contratos de promesa de compraventa”**

Además, es importante que se establezca como se llevará a cabo el proceso de inscripción, así como la creación de un registro de información sobre las promesas de compraventa de inmuebles mediante la emisión de una resolución en cada uno de los municipios del país, debido a que esta es la vía idónea porque la administración de los registros de propiedad en cada cantón es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y ellos son los encargados de que se lleve a cabo el cumplimiento de los lineamientos que corresponden al sistema público de registro como se encuentra establecido en el artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador 2008, y en el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) 2019

Cuando se habla acerca de, implementar la inscripción obligatoria de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, es importante mencionar que esta posible solución ayudaría a reforzar el marco normativo ecuatoriano para que sea más sólido y seguro, permitiendo un mejor control con respecto al sector inmobiliario, es por ello que al respaldar que las promesas de compraventa tengan publicidad registral, va a

permitir que se incremente la confianza en todo el proceso de ejecución de estos contratos y también reducir la inseguridad en los mismos.

En este contexto, este mecanismo va a permitir que la promesa de compraventa posea mayor fuerza legal, logrando proteger el derecho real que se tendrá en el futuro sobre el inmueble prometido, lo que garantizaría que todo lo pactado se ejecute de forma correcta por parte del promitente comprador como del promitente vendedor, además, de que se encuentre registrado y reconocido de manera oficial en el registro correspondiente, asimismo, el poder incorporar a estos contratos en el sistema de registro va a lograr aumentar la transparencia, permitiendo a cualquier interesado conocer sobre la existencia de la celebración de la promesa de compraventa.

En cuanto al marco normativo ecuatoriano será reforzado con herramientas más eficaces para la prevención de delitos, así también, esta medida de la inscripción obligatoria brindará un registro documental para el conocimiento público, lo que evitaría que un mismo inmueble sea prometido más de dos veces, logrando asegurar que se realicen dentro de un marco de claridad, legalidad y confianza, al brindarles un respaldo legal sobre el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Es importante mencionar que el marco normativo ecuatoriano también se beneficiará de un sector inmobiliario que sea más formal, tenga mayor control y supervisión de los actos realizados, en donde las transacciones cumplan conforme lo establecido en la ley. Esto ayudaría a reforzar y garantizar que los principios establecidos en la Constitución de la República del Ecuador 2008 se ejecuten, como la protección de la seguridad jurídica y el desarrollo de un sistema económico más justo y equitativo, proporcionando un marco normativo más robusto y confiable con las necesidades de la sociedad y el país, no hay que olvidar mencionar que en la ciudad de Quito desde el año 2015 hasta el año 2019 los contratos de promesa de compraventa si se solían inscribir en el Registro de la Propiedad con el objetivo de brindar mayor protección y seguridad a las partes, pero eso dejó de realizarse, ya que, el director de inscripciones de la entidad municipal mencionó que el artículo 1570 del Código Civil no manifiesta que las promesas se deben inscribir y que únicamente se inscriben los contratos que trasladan el dominio (Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, 2024).

Además de implementar la inscripción en el Registro de la Propiedad de las promesas de compraventa se considera importante que, como parte de otro mecanismo muy eficaz, es la inclusión y expedición dentro de los certificados de gravamen como una observación emitido por la misma entidad, en el que conste que se realizó la inscripción de un contrato de promesa de compraventa sobre ese bien inmueble de la siguiente forma:

### **“5.- OBSERVACIONES”**

**Bajo la Inscripción de Promesa: 2675, Repertorio: 11234 del Registro de la Propiedad y con fecha VEINTE DE ABRIL DEL DOS MIL TRECE, a las DIEZ horas, se me presentó la escritura pública de PROMESA DE COMPRAVENTA celebrada ante el Notario VIGÉSIMO del cantón Quito, en la que consta como promitente vendedor PEDRO JUAN PÉREZ y como promitente compradora ANA MARÍA LOPÉZ. El plazo para la celebración del contrato definitivo de compraventa es hasta el 20 DE OCTUBRE DEL DOS MIL TRECE.”**

Al establecer este apartado en el certificado de gravamen va a permitir que exista un respaldo que garantizaría que las personas interesadas en adquirir el inmueble tengan conocimiento de las obligaciones que ya han sido pactadas sobre el mismo, por tanto, esto ayudaría a reducir la probabilidad de que existan controversias legales que se deriven de transacciones futuras y lograr evitar que se ejecuten actos que perjudiquen al beneficiario de la promesa. Por otra parte, es esencial manifestar que este mecanismo lograría brindar información con respecto de saber si el inmueble está sujeto a un compromiso previo.

Es importante mencionar que al implementar a la promesa de compraventa de un inmueble en el certificado de gravamen como una observación lo que se busca es garantizar publicidad registral, lo que permitiría obtener mayor seguridad en cuanto a el patrimonio y economía de ambas partes, así como evitar el cometimiento de ilícitos, porque mediante este mecanismo legal se da a conocer a las personas que el inmueble que quieren adquirir ya ha sido prometido a otra persona y posiblemente esto en un futuro pueda o no producir algún problema.

En cuanto a otro punto fundamental hay que mencionar que no se pretende establecer a la inscripción obligatoria de los contratos de promesa de compraventa dentro del certificado de gravamen como un impedimento de venta, sino como una observación,

debido a que este contrato no otorga un derecho de propiedad, ya que, se encuentra sometido a una condición, es entonces que, únicamente se genera una expectativa sobre el contrato, es decir que si las condiciones establecidas en el acuerdo se cumplen se va a ejecutar el contrato definitivo pero si no se cumplen no se va a realizar la compraventa.

Esto ampliaría su alcance y haría que el sistema registral sea más completo y funcional, debido a que al hacer que la promesa conste en el certificado de gravámenes, el contrato adquiere un carácter más formal haciendo que los intervenientes sean más cuidadosos al momento de la elaboración y realización de las promesas, sabiendo que quedarán al conocimiento público de otras personas. Es por ello que, el poder implementar estos mecanismos va a ayudar a otorgar publicidad y asegurar que terceros no puedan alegar desconocimiento de una promesa previamente pactada, esto aumentaría la seguridad jurídica, así también lograría evitar posibles fraudes y conflictos legales, haciendo que cada una de las partes actúen de buena fe, ya que, la posibilidad de inscribir las promesas de compraventa en el Registro de la Propiedad proporcionaría un marco legal más claro en las transacciones inmobiliarias.

## **CAPITULO V**

### **REFLEXIONES FINALES**

En este capítulo se desarrollan las conclusiones que se obtuvieron de los resultados, en dónde se busca dar respuesta a la pregunta planteada, esta investigación se orienta al análisis de la seguridad jurídica en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en Ecuador, por lo cual se utilizó la revisión documental detallada de la legislación vigente y el marco normativo nacional e internacional, se ha logrado una comprensión integral de la situación jurídica de estos acuerdos, además, se plantearán diversas recomendaciones que contribuirán al fortalecimiento de la seguridad jurídica en la promesa de compraventa.

#### **Conclusiones**

En cuanto al primer objetivo específico, se ha evidenciado que la inscripción obligatoria del contrato de promesa de compraventa de inmuebles es viable y pertinente, porque existe normativa de sustento que es la Constitución de la República del Ecuador, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Código Civil, Ley Notarial y Ley de Registro; así como principios constitucionales debidamente reconocidos en el marco legal que son la publicidad registral, seguridad jurídica y fe pública, por lo que, se debe manifestar que la inscripción obligatoria se puede realizar en Ecuador mediante una resolución en donde se establezca los parámetros para la aplicación de estos contratos la cual debe ser emitida por cada municipio del país en donde se establezca los parámetros correspondientes para su ejecución, teniendo en cuenta que se aplicaría como una observación y no como un gravamen que afecte o impida la venta del inmueble con la finalidad de garantizar publicidad.

Por otra parte, en el segundo objetivo específico, se demuestra que tanto en Ecuador como en Chile existe la figura jurídica que son los contratos de promesa de compraventa de inmuebles al comparar los marcos normativos de estos dos países se logra evidenciar que tanto en Ecuador como en Chile existe una estructura normativa similar pero se debe mencionar que en Ecuador la celebración de estos contratos es mediante una escritura pública lo que otorga y brinda mayor protección debido a que es dado por notario, mismo que se encuentra investido de fe pública

otorgada por el Estado, por otro lado en Chile estos no especifican eso y quiere decir que se celebran por escritura pública o por documento privado y al celebrarlos mediante este, puede generar desconfianza en los mismos ya que no tendría la calidad de documento público y podría desconocerse, sin embargo en Chile existe un reglamento complementario que en casos especiales estos requieren de inscripción, la cual es obligatoria y evidencia que en Ecuador se podría aplicar algo similar.

Por lo que se refiere al tercer objetivo específico, se determina que es fundamental la aplicación de mecanismos legales que promuevan la protección y fortalecimiento de la seguridad jurídica, como lo es la inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad en cada cantón del país, mediante el cual se busca brindar publicidad registral a estos contratos, permitiendo a las personas que estén interesadas en adquirir el bien inmueble conozcan la situación del mismo, así como por otro lado el promitente vendedor del inmueble no actúe de mala fe realizando actos que vulneren los derechos de terceros y asimismo el promitente comprador se informe y sepa en qué condiciones y circunstancias va adquirir la propiedad, por otro lado, se encuentra el certificado de gravamen en donde se propone que en el apartado de observaciones se establezca que se encuentra prometido el bien inmueble generando transparencia y confianza entre las partes en un negocio jurídico.

## **Recomendaciones**

Se recomienda a las personas que integran el sector inmobiliario como lo son el promitente vendedor, el promitente comprador y los ciudadanos interesados en adquirir un bien inmueble, tener mayor firmeza con respecto a la transparencia que deben poseer los contratos de promesa de compraventa como lo es la redacción clara y precisa de lo que se quiere en el contrato, así como especificar las cláusulas que va a contener que no estén sujetas a ambigüedades para así poder realizar procesos más sólidos que permitan la protección de la seguridad jurídica en estos contratos.

Por otra parte, se recomienda a la Universidad Iberoamericana del Ecuador que incluya la ampliación de la temática en MasterClass y demás recursos académicos similares acerca de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, diseñando programas académicos, como casas abiertas, con un enfoque más práctico, promoviendo el análisis de casos reales en la legislación ecuatoriana, lo cual va a permitir que los estudiantes adquieran un mayor conocimiento del tema.

En cuanto al Ente Gubernamental en este caso el Registro de la Propiedad se recomienda promover políticas públicas que ayuden a mejorar la problemática presentada en la investigación, logrando aumentar la transparencia en los contratos de promesa de compraventa, para así garantizar mayor seguridad jurídica a las partes involucradas en transacciones inmobiliarias, protegiendo los derechos de promitentes compradores y promitentes vendedores, específicamente al hablar de promesas de compraventa.

Referente a los futuros investigadores se sugiere que realicen investigaciones que permitan profundizar acerca de los contratos de promesa de compraventa, y existan más estudios del tema, y así se detecte la necesidad de la aplicación de la inscripción obligatoria en la sociedad, con la finalidad de que se promuevan requerimientos al ente público, de que a través de estos trabajos se ha determinado la existencia de una problemática y necesita una solución, para fortalecer la protección de estos contratos en el sector inmobiliario, contribuyendo al desarrollo de nuevas normativas y mejorando la educación en esta área.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abásolo, E. (2023). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA EN DERECHO*. Madrid: Editorial Dykinson. Obtenido de <https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/19184/1/metodologia-investigacion-derecho.pdf>
- Arias, F. (2012). *El Proyecto de Investigación Introducción a la metodología científica*. Caracas: EDITORIAL EPISTEME, C.A.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (1966). *Ley de Registro*. Quito: Asamblea Nacional del Ecuador.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (1966). *Ley Notarial*. Quito: Asamblea Nacional del Ecuador.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (1966). *Ley Notarial*. Quito: Asamblea Nacional del Ecuador.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: Asamblea Nacional del Ecuador.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Quito: Asamblea Nacional del Ecuador.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2015). *Código Civil Ecuatoriano*. Quito: Asamblea Nacional del Ecuador.
- Barros, U. J. (2022). *La promesa de compraventa y su inscripción en la Legislación*. Quito: E-BOOKS DEL ECUADOR.
- Bayona, M. A. (2019). *Los contratos de permuta, promesa de venta y compraventa, sus pactos accesorios, la lesión enorme y la jurisprudencia*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Bayona, M. A. (2019). *Los contratos de permuta, promesa de venta y compraventa, sus pactos accesorios, la lesión enorme y la jurisprudencia*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: EDITORIAL HELIASTA S.R.L. Obtenido de <https://unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/sites/unidaddegenerosgg.edomex.gob.mx/files/files/Biblioteca%202022/G%C3%A9nero%20Sociedad%20y%20Justicia/GSJ-11%20Diccionario%20juri%CC%81dico%20elemental.%20Guillermo%20Cabanellas%20de%20Torres.pdf>
- Código Civil de Chile. (2023). *Código Civil de Chile*. Santiago, Chile: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Obtenido de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=172986>

Comisión General de Codificación. (1889). *Código Civil Español*. Madrid: Comisión General de Codificación.

Dávila, A. (2022). El investigador y el paradigma de investigación. *INVESTIGACIÓN, TRANSCOMPLEJIDAD Y CIENCIA*, 3(2), 44-59. Obtenido de <https://revistasuba.com/index.php/INVESTIGACIONTRANSCOMPLEJIDADYCI/article/view/210/139>

Domínguez Guillén, M. C. (2017). CURSO DE DERECHO CIVIL III OBLIGACIONES. *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*, C. A., 1 - 712.

Fernández, G. O., & Acosta, E. O. (2019). *Teoría general del contrato y del negocio jurídico*. Bogota: Librería Temis Editorial.

Fiscalía General del Estado. (27 de 5 de 2015). *Fiscalía General del Estado*. Obtenido de Fiscalía General del Estado: <https://www.fiscalia.gob.ec/tres-casos-6700-denuncias-y-una-estafa-de-56-millones-de-dolares-en-proyectos-inmobiliarios/>

Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito . (21 de 08 de 2024). *Portal Único de Trámites Ciudadanos*. Obtenido de Portal Único de Trámites Ciudadanos: <https://www.gob.ec/gaddmq/tramites/inscripcion-actos-contratos-registro-propiedad-districto-metropolitano-quito>

Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito. (2022). *Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito*. Obtenido de Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito: [https://zonales.quito.gob.ec/?page\\_id=106360](https://zonales.quito.gob.ec/?page_id=106360)

Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito. (30 de 01 de 2024). *Quito Informa*. Obtenido de Atención: Registro de la propiedad no inscribe promesas de compraventa: <https://www.quitoinforma.gob.ec/2024/01/30/atencion-registro-de-la-propiedad-no-inscribe-promesas-de-compraventa/>

Gonzales Barrón, G. H. (2015 - 2016). *Bases Fundamentales del Derecho Registral*. ANUARIO IBEROAMERICANO DE DERECHO NOTARIAL. Obtenido de [https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2022/04/BASES-FUNDAMENTALES-DEL-DERECHO-REGISTRAL.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2022/04/BASES-FUNDAMENTALES-DEL-DERECHO-REGISTRAL.pdf?utm_source=chatgpt.com)

Hurtado, J. (2000). *Metodología de la Investigación Holística*. Caracas: Fundación Sypal.

Jaramillo, F. A. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. *Derecho público*(32), 9 - 27.

Juicio No. 07333201901514, Juicio No. 07333201901514 (Corte Nacional de Justicia 19 de 9 de 2023).

- Marván, M. (2022). *Metodologías de Investigación Jurídica y Fenómenos de Relevancia Jurídica*. Ciudad de México: Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM.
- Masapanta, M. (2023). *La participación procesal del notario en la promesa de compraventa de bienes inmuebles*. Quito: Editorial Ebooks del Ecuador.
- Odar, M. W. (2012). La Publicidad Registral y los efectos del Principio de fe Pública Registral. ¿ La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado? *IUS: Revista de investigación de la Facultad de Derecho*, 2(4), 32. Recuperado el 21 de 01 de 2025, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4128757>
- Pérez Luño, A. E. (2000). *LA SEGURIDAD JURÍDICA: UNA GARANTÍA DEL*. Sevilla: Facultad de Derecho de la Universidad de Sevilla.
- Pérez, A. (2009). *Guía Metodológica para Anteproyectos de Investigación*. Caracas: Fondo Editorial de la Universidad Pedagógica Experimental Libertador (FEDUPEL).
- Real Academia Española. (s.f.). *Diccionario de la lengua española*. Obtenido de Diccionario de la lengua española: <https://dle.rae.es/mecanismo>
- Sentencia N.º 067-14-SEP-CC, Sentencia N.º 067-14-SEP-CC (Corte Constitucional 9 de 4 de 2014).
- Sentencia N.º 137-17-SEP-CC, Sentencia N.º 137-17-SEP-CC (Corte Constitucional 10 de 5 de 2017).
- Sentencia No. 1357-13-EP/20, Sentencia No. 1357-13-EP/20 (Corte Constitucional 08 de 01 de 2020).
- Tantaléan Odar, R. M. (2016). TIPOLOGÍA DE LAS INVESTIGACIONES JURÍDICAS. *Derecho y cambio social*, 13(43), 10. Obtenido de <file:///C:/Users/ACER/Desktop/ALEJANDRA/UNIBE/OCTAVO%20SEMESTRE/LIBROS%20TESIS/Dialnet-TipologiaDeLasInvestigacionesJuridicas-5456267.pdf>
- Vodanovic, A. (2001). *Manual de derecho civil*. Editorial Jurídica ConoSur Ltda.

# ANEXOS

Documento	Análisis
Constitución de la República del Ecuador (2008)	Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.
Constitución Política de la República de Chile	Artículo 19.- La Constitución asegura a todas las personas: 26º.- La seguridad de que los preceptos legales que por mandato de la Constitución regulen o complementen las garantías que ésta establece o que las limiten en los casos en que ella lo autoriza, no podrán afectar los derechos en su esencia, ni imponer condiciones, tributos o requisitos que impidan su libre ejercicio.
Código Civil ecuatoriano (2015)	Art. 1570.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1. - Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; 2.- Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; 3. - Que la promesa contenga un plazo o condición que fije

	<p>la época de la celebración del contrato; y, 4.º Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.</p>
Código Civil de Chile del (1855)	<p>Art. 1554. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1<sup>a</sup>. Que la promesa conste por escrito; 2<sup>a</sup>. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3<sup>a</sup>. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4<sup>a</sup>. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.</p>
Ley de registro de propiedad en Ecuador, Ley No. 2004-17	<p>Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:</p> <p>b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los</p>

	<p>mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.</p>
La ley 19281 Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa	<p>Artículo 26.- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.</p>
Ley Notarial	<p>Art. 6.- Notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes. Para juzgarlos penalmente por sus actos oficiales gozarán de fuero de Corte.</p> <p>Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: 1.- Autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieran razón o excusa legítima para no hacerlo</p>
Decreto - Ley No. 407, sobre nombramiento, instalación,	<p>Artículo 1.o Los notarios son ministros de fe pública, encargados de las</p>

subrogación, atribuciones y obligaciones de los Notarios	<p>funciones que la presente ley establece.</p> <p>Art. 14. Son atribuciones de los notarios: 6. En general, dar fe de los actos para que fueren requeridos y que no estuvieren expresamente encomendados a otros funcionarios.</p>
Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (2010)	<p>Art. 5.- Publicidad.- El Estado, de conformidad con la Ley, pondrá en conocimiento de las ciudadanas o ciudadanos, la existencia de registros o bases de datos de personas y bienes y en lo aplicable, la celebración de actos sobre los mismos, con la finalidad de que las interesadas o interesados y terceras o terceros conozcan de dicha existencia y los impugnen en caso de afectar a sus derechos.</p>
Sentencia N.º 137-17-SEP-CC, 2017	<p>La seguridad jurídica se materializa en el estricto cumplimiento de disposiciones jurídicas y constitucionales; es decir, todo operador judicial tiene la obligación de aplicar en sus decisiones las normas claras, previas y públicas que conforman el ordenamiento jurídico, máxime cuando se trata de tutelar derechos o garantías constitucionales. Esto permite, a su vez, que los tribunales inspiren la confianza necesaria a las partes en el caso, así</p>

	como a los ciudadanos en una sociedad democrática
Libro: "La participación procesal del notario en la promesa de compraventa de bienes inmuebles" Masapanta Bonilla	<p>Es un acuerdo bilateral en el que las partes se comprometen a dar en un tiempo determinado o una vez que se cumplan ciertas condiciones en el que una parte entrega una cosa y el otro paga el precio convenido.</p> <p>Los elementos constitutivos de la promesa están en función de la forma que adopte la misma. Así, en la promesa incondicionada su elemento constitutivo esencial es la libre declaración de voluntad mediante la cual se promete algo. En la promesa condicionada sus elementos constitutivos son dos: la libre declaración de voluntad del promitente y la condición, de cuyo cumplimiento se hace depender el nacimiento de la obligación del promitente de cumplir lo prometido.</p>
Libro: "El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho" Fernando Jaramillo	Existen dos elementos que, de una u otra manera, los autores consideran fundamentales para que pueda hablarse siquiera de la existencia de la seguridad jurídica. El primero consiste en la existencia de unas reglas claras, estables y que se apliquen a futuro, de tal forma que todos los asociados

	<p>tengan claridad sobre cuáles son sus derechos y deberes; dichas reglas, naturalmente, se encuentran plasmadas en las leyes y demás normas jurídicas. El segundo es la certeza en el cumplimiento y en la aplicación de las normas, de modo que las consecuencias en ellas establecidas, en caso de incumplimiento, tengan materialización en la realidad</p>
Libro: “ Diccionario Jurídico Elemental” Cabanellas	<p>Veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a notarios, secretarios judiciales, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y otros funcionarios públicos, o empleados y representantes de establecimientos de igual índole, acerca de actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tienen por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestra su falsedad.</p>
Libro: “La Publicidad Registral y los efectos del Principio de fe Pública Registral¿ La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado” Odar	<p>Es el medio empleado por la oficina registral para difundir y dar a conocer a todo el público en general los actos, contratos, resoluciones administrativas, judiciales y demás documentos que se encuentran en la entidad, con el objeto de garantizar y proteger a los inscribientes y a</p>

	terceros, teniendo como importancia la de brindar seguridad jurídica eficaz
--	---