



**UNIVERSIDAD LAICA “ELOY ALFARO” DE MANABÍ**  
**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES, DERECHO Y BIENESTAR**  
**CARRERA DE DERECHO**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE**  
**ABOGADA DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA DEL**  
**ECUADOR**

**MODALIDAD:**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

**TÍTULO:**

**“ESTUDIO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**  
**CONTRACTUALES, EN LA PROMESA DE COMPRA VENTA DE BIENES”**

**AUTOR:**

**JOSENKA ALEJANDRA VÉLEZ ZAMBRANO**

**TUTORA:**

**DRA. CARMEN MARÍA DELGADO ALCÍVAR, PHD.**

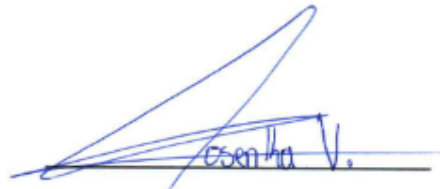
**MANTA, 2025**

## DECLARACION DE AUTORIA

### Declaración de Autoría

El trabajo de grado denominado “ESTUDIO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRACTUALES, EN LA PROMESA DE COMPRA VENTA DE BIENES”, ha sido desarrollada con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme a las citas que constan en las páginas correspondientes, cuyas fuentes de incorporan en la bibliografía.


En virtud de esta declaración me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico de proyecto de grado en mención.



**JOSENKA ALEJANDRA VÉLEZ ZAMBRANO**

**C.I: 235053806-8**

## CERTIFICADO DEL TUTOR

 <b>Uleam</b> <small>ELOY ALFARO DE MANABÍ</small>	NOMBRE DEL DOCUMENTO: CERTIFICADO DE TUTOR(A).	CÓDIGO: PAT-04-F-004
	PROCEDIMIENTO: TITULACIÓN DE ESTUDIANTES DE GRADO BAJO LA UNIDAD DE INTEGRACIÓN CURRICULAR	REVISIÓN: 1 Página 1 de 1

### CERTIFICACIÓN

En calidad de docente tutor de la Facultad Ciencias Sociales, Derecho y Bienestar de la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí, **CERTIFICO:**


Haber dirigido, revisado y aprobado preliminarmente el Trabajo de Integración Curricular en la modalidad Artículo Científico, bajo la autoría de la estudiante **ZAMBRANO VELEZ JOSENKA ALEJANDRA**, con número de cédula 2350538068, legalmente matriculado/a en la carrera de DERECHO período académico 2025-(1), cumpliendo el total de 384 horas, cuyo tema del **PROYECTO DE INVESTIGACIÓN** es "**ESTUDIO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRACTUALES, EN LA PROMESA DE COMPRA VENTA DE BIENES**".

La presente investigación ha sido desarrollada en apego al cumplimiento de los requisitos académicos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico y en concordancia con los lineamientos internos de la opción de titulación en mención, reuniendo y cumpliendo con los méritos académicos, científicos y formales, y la originalidad del mismo, requisitos suficientes para ser sometida a la evaluación del tribunal de titulación que designe la autoridad competente.

Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario.

Manta, 12 de agosto de 2025

Lo Certifico

  
**Dra. Carmen Delgado Alcívar, PhD.**  
Docente-Tutora  
Área: Civil

Nota 1: Este documento debe ser realizado únicamente por el/la docente tutor/a y será receptado sin enmendaduras y con firma física original.

Nota 2: Este es un formato que se llenará por cada estudiante (de forma individual) y será otorgado cuando el informe de similitud sea favorable y además las fases de la Unidad de Integración Curricular estén aprobadas.

# CERTIFICADO DE COMPILATIO



## DERECHOS Y OBLIGACIONES EN UNA PROMESA DE COMPRAVENTA



Nombre del documento: DERECHOS Y OBLIGACIONES EN UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.pdf ID del documento: 4bcb37a4611d7e603842e3cc021c0b894d1645a5 Tamaño del documento original: 394.87 kB	Depositante: CARMEN DELGADO ALCINAR Fecha de depósito: 12/8/2025 Tipo de carga: Interface fecha de fin de análisis: 12/8/2025	Número de palabras: 7643 Número de caracteres: 56.947
---	--	--

Ubicación de las similitudes en el documento:



### Fuentes de similitudes

#### Fuentes principales detectadas

N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<a href="http://www.epn.edu.ec">www.epn.edu.ec</a> <a href="https://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2015/06/Codigo-Civil1.pdf">https://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2015/06/Codigo-Civil1.pdf</a> 29 fuentes similares	3%		Palabras idénticas: 3% (207 palabras)
2	Documento de otro usuario <small>institución</small> Viene de otro grupo 28 fuentes similares	2%		Palabras idénticas: 2% (192 palabras)
3	<a href="http://www.conceptosjuridicos.com">www.conceptosjuridicos.com</a>   Contrato de compraventa en Ecuador: tipos, etc... <a href="https://www.conceptosjuridicos.com/contrato-de-compraventa/#:~:text=Compraventa es...">https://www.conceptosjuridicos.com/contrato-de-compraventa/#:~:text=Compraventa es...</a> 15 fuentes similares	2%		Palabras idénticas: 2% (170 palabras)

#### Fuentes con similitudes fortuitas

N°	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	<a href="http://repositorio.uchile.cl">repositorio.uchile.cl</a>   Análisis del plazo extintivo en el contrato de promesa <a href="https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/198730">https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/198730</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (39 palabras)
2	<a href="http://www.ecuadorlegalonline.com">www.ecuadorlegalonline.com</a>   Código Civil de Ecuador 2025 actualizado en pdf... <a href="https://www.ecuadorlegalonline.com/tabla-de-contenido-codigo-civil/">https://www.ecuadorlegalonline.com/tabla-de-contenido-codigo-civil/</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (16 palabras)
3	Documento de otro usuario <small>institución</small> Viene de otro grupo	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (25 palabras)
4	<a href="http://revistas.javeriana.edu.co">revistas.javeriana.edu.co</a> <a href="https://revistas.javeriana.edu.co/files-articulos/CC16-46%20(17)/151506547034/">https://revistas.javeriana.edu.co/files-articulos/CC16-46%20(17)/151506547034/</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (22 palabras)
5	<a href="http://www.scielo.org.co">www.scielo.org.co</a>   The commercialization of real estate on plans or under cons... <a href="http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&amp;pid=S0124-74412019000200123&amp;lng=...">http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&amp;pid=S0124-74412019000200123&amp;lng=...</a>	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (24 palabras)

**Fuentes mencionadas (sin similitudes detectadas)** Estas fuentes han sido citadas en el documento sin encontrar similitudes.

- 1 <https://concepto.de/persona-natural-y-persona-juridica/>

## Dedicatoria

A Dios, fuente inagotable de sabiduría, fortaleza y amor. A Ti elevo mi gratitud infinita, porque en cada paso de este camino estuviste presente, incluso cuando mis fuerzas flaqueaban. Fuiste mi refugio en la incertidumbre, mi paz en el caos y mi guía cuando el horizonte se tornaba difuso. Este logro no es solo fruto del esfuerzo humano, sino también de la gracia divina que ha sostenido mi espíritu, ha abierto puertas y ha puesto luz donde solo había dudas.

A mi padre el Lic. Rudy Velez Álvarez, aquel ser que Dios puso en mi camino no solo para darme la existencia o acogerme con amor, sino para formarme con ejemplo, valores y sacrificio silencioso. Gracias por enseñarme con acciones lo que significa amar sin condiciones, por creer en mí incluso en mis momentos más oscuros, y por recordarme que los sueños sí se alcanzan cuando uno camina con fe, humildad y dedicación. Este logro también es suyo, porque sin su apoyo incondicional, sin su presencia firme y su palabra oportuna, este camino habría sido mucho más difícil.

A mi madre Lennis Zambrano Angulo por siempre darme palabras de alientos y no dejarme ceder las veces que creí que no podía más, sus consejos y perseverancia han sido los cimientos sobre los cuales he construido mi sueño.

A mis hermanos y sobrinos que fueron un pilar fundamental durante toda esta etapa, quienes traen luz y alegría a mis días, las innumerables e incontables risas han hecho de este proceso algo más llevadero y memorable. Los llevo siempre conmigo, no solo en la sangre o en el corazón, sino también en cada letra de este trabajo.

Con amor, respeto y profunda gratitud.

## Agradecimiento

En primer lugar, agradezco infinitamente a Dios, por ser mi roca y mi refugio en cada paso de este camino. Por regalarme la sabiduría cuando me sentí perdida, la fortaleza cuando las fuerzas escaseaban y la paz en medio de los momentos de tensión. Nada de esto habría sido posible sin Su guía amorosa y constante presencia en mi vida.

A mi padre, gracias por ser mi sostén, mi ejemplo y mi mayor inspiración. Su amor incondicional, su fe en mí, y sus sacrificios silenciosos han sido el motor que me impulsó a seguir adelante incluso en los días más difíciles. Cada logro que alcanzó es también de usted.

A la Dra. Carmen María Delgado Alcívar, PhD, mi tutora, le expreso mi más profundo agradecimiento y admiración. Su guía académica, su exigencia constructiva y su apoyo constante fueron fundamentales en el desarrollo de esta tesis. Más allá de su vasto conocimiento, valoró su compromiso, su paciencia y la confianza que depositó en mí durante todo el proceso.

A mis docentes y formadores, gracias por compartir su saber y por sembrar en mí la pasión por aprender, cuestionar y crecer. A mis amigos, Posso Loor Anthony y Valencia Moreira Mayra, gracias por cada palabra de aliento, cada gesto de apoyo, y por estar presentes cuando más los necesité. Su compañía fue fundamental para no rendirme.

Y a todos quienes, de una u otra forma, contribuyeron en este proceso, sepan que su huella quedó marcada en este logro.

*Gracias, de Corazón.*

## Índice

Declaración de Autoría .....	II
Certificación del Tutor .....	III
Certificación Urkund.....	IV
Dedicatoria .....	V
Agradecimiento .....	VI
Resumen.....	X
Abstract .....	XI
Introducción .....	1
Capítulo I.....	2
1.1. Planteamiento del problema y formulación del problema .....	2
1.1.1. Planteamiento del problema.....	2
1.1.2. Formulación del problema .....	3
1.1.3. Sistematización del problema .....	3
1.1.4. Objeto de estudio .....	3
1.2. Objetivos.....	3
1.2.1. Objetivo general.....	3
2.1.1 Objetivos específicos .....	4
1.2.2. Justificación .....	4
Capitulo II .....	5

Marco teórico .....	5
3.1 Fundamentación conceptual.....	5
3.1.1 Concepto de Contratos.....	5
3.1.2 Naturaleza Jurídica de la Promesa de Compraventa.....	6
3.1.3 Derechos y Obligaciones de las Partes en la Promesa de Compraventa.....	8
3.1.3.1 Derechos del Promitente Vendedor .....	9
3.1.3.2 Derechos del Promitente Comprador.....	10
3.1.4 Consecuencias del Incumplimiento .....	11
3.1.5 Regulación Legal y Normativa .....	12
3.1.5.1 Requisitos de la Promesa de Compraventa:.....	12
3.1.5.2 Efectos del Incumplimiento .....	13
3.1.5.3 Resolución por Incumplimiento.....	13
3.1.5.4 Doctrina del Contrato Preliminar.....	14
3.1.5.5 Consentimiento y la Buena Fe .....	14
3.1.5.5.1 Consentimiento en el Derecho Ecuatoriano.....	15
3.1.5.5.2 Teoría de la Buena Fe en el Derecho Ecuatoriano .....	15
3.1.5.5.2.1 Buena Fe en la Formación de los Contratos: .....	16
3.1.5.5.2.2 Buena Fe en la Ejecución del Contrato:.....	16
4 Marco legal de la investigación .....	17
4.1 Métodos.....	21

4.1.1	Método inductivo .....	21
4.1.2	Método deductivo .....	21
4.1.3	Método descriptivo .....	22
4.1.4	Método analítico .....	22
4.1.5	Método hermeneúatico jurídico .....	23
4.1.6	Método bibliográfico .....	24
4.1.7	Estudio de caso .....	24
4.1.7.1	Hechos relevantes: .....	25
4.1.7.2	Decisiones judiciales.....	25
4.1.7.3	Aplicación de ley .....	26
	Recomendaciones en base a la investigación:.....	28
	Bibliografía .....	29

## Resumen

La promesa de compraventa de bienes en el Ecuador constituye un contrato importante y preliminar ampliamente, especialmente en el mercado inmobiliario, debido a su flexibilidad para establecer condiciones previas a una futura compraventa definitiva. Sin embargo, la falta de regulación clara y específica en la legislación ecuatoriana ha generado incertidumbre jurídica, lo que conlleva a numerosos conflictos entre las partes contratantes. Mediante esta investigación se analiza cómo la ausencia de normativas precisas afecta los derechos y obligaciones de promitentes compradores y promitentes vendedores, generando disputas que, en muchos casos, deben resolverse ante los tribunales. Investigación que tiene como objetivo general analizar los derechos y obligaciones de las partes contractuales en la promesa de compra venta de bienes en el marco jurídico ecuatoriano, con el fin de determinar su impacto en el cumplimiento y ejecución del contrato. Así se procedió a revisar varios fundamentos esenciales de las normativas y los derechos de las partes, las consecuencias del incumplimiento y los mecanismos de resolución de conflictos. Como parte de la investigación se estudia el caso judicial No. 07307-2018-00135, relacionado con una demanda por lesión enorme en la compraventa de un inmueble. En la presente investigación se aplicó artículos pertenecientes al código civil tales como el artículo 1532 donde menciona que rescindir el contrato si el precio pagado es inferior a lo que se tiene que cancelar.

**Palabras claves:** Promesa de compraventa, Contrato preliminar, Inseguridad jurídica, Derechos, Obligaciones.

## **Abstract**

The promise of sale of goods in Ecuador constitutes an important and widely preliminary contract, especially in the real estate market, due to its flexibility in establishing prerequisites for a future definitive sale. However, the lack of clear and specific regulations in Ecuadorian law has generated legal uncertainty, leading to numerous conflicts between contracting parties. This paper analyzes how this absence of precise regulations affects the rights and obligations of buyers and sellers, generating disputes that, in many cases, must be resolved in court. The study's general objective is to analyze the rights and obligations of the contracting parties in the promise of sale of goods within the Ecuadorian legal framework, in order to determine their impact on the fulfillment and execution of the contract. Therefore, several essential foundations of the regulations and the rights of the parties, the consequences of noncompliance, and conflict resolution mechanisms were addressed. As part of the research, judicial case No. 07307-2018-00135 is studied, related to a claim for enormous damages in the sale of a property. In this case, Article 1532 of the Civil Code was applied, which allows the contract to be terminated if the price paid is less than half of the fair value of the asset. The analysis highlights the urgent need to reform the legal framework, standardize contract drafting, and train the parties involved in these transactions.

**Keywords:** Promise of sale, Preliminary contract, Legal uncertainty, Rights, Obligations.

## **Introducción**

La promesa de compraventa de bienes constituye una figura contractual ampliamente utilizada en el contexto jurídico ecuatoriano, especialmente en el ámbito inmobiliario, este tipo de contrato preliminar tiene como finalidad comprometer a las partes a celebrar una compraventa definitiva en el futuro, bajo condiciones previamente acordadas. Sin embargo, a pesar de su frecuente uso, la legislación ecuatoriana no regula de manera específica y detallada todos los aspectos relacionados con esta figura, lo cual ha generado un margen significativo de interpretación y, en consecuencia, un creciente número de conflictos entre las partes involucradas.

Las problemáticas que se presentan en esta investigación son aquellas que se derivan a la falta de regulación clara en la redacción ambigua o incompleta en las cláusulas de contratos lo cual no se cumplen con precisión de los derechos, normas y obligaciones de los vendedores y compradores.

Por ende, la presente investigación tiene como objetivo principal analizar los derechos y obligaciones que sugieren la promesa de compraventa de bienes en el marco del ecuatoriano con el propósito de observar la falta de claridad normativa en los contratos de ambas partes. Por esta razón se analiza el caso con número de juicio 07307-2018-p00135, por lo que se determina el debate de la lesión de compraventa del inmueble. .

Este trabajo busca aportar a la comprensión jurídica de esta figura contractual, identificar vacíos normativos y proponer alternativas que contribuyan a fortalecer la regulación y aplicación práctica de las promesas de compraventa en el Ecuador, en beneficio de una mayor equidad y confianza en las transacciones.

## **Capítulo I**

### **El problema**

#### **1.1. Planteamiento del problema y formulación del problema**

##### ***1.1.1. Planteamiento del problema***

La promesa de compra venta de bienes es un contrato preliminar que genera derechos y obligaciones entre las partes involucradas, generalmente utilizado para comprometer la futura celebración de un contrato definitivo de compraventa. En el contexto ecuatoriano, este tipo de acuerdos es una práctica común, especialmente en el mercado inmobiliario, debido a su flexibilidad y a las facilidades que brinda para que los compradores adquieran bienes bajo condiciones acordadas previamente. Sin embargo, a pesar de su frecuente uso, la falta de claridad y precisión en la normativa aplicable, así como la ambigüedad en la determinación de los derechos y obligaciones de las partes, ha dado lugar a conflictos judiciales y extrajudiciales, generando incertidumbre tanto para compradores como para vendedores.

Uno de los principales problemas derivados de este tipo de contrato es la interpretación de las cláusulas que establecen las obligaciones contractuales, ya que, en muchos casos estas no están debidamente especificadas o se redactan de manera vaga, lo que deja espacio para diversas interpretaciones. La falta de estandarización en su redacción y la ausencia de un marco regulatorio específico que contemple todas las particularidades de la promesa de compra venta genera, además, riesgos para las partes en caso de incumplimiento. Este escenario incrementa el volumen de litigios en los tribunales ecuatorianos, donde se observa que las partes acuden al sistema judicial para hacer valer sus derechos o para exonerarse de responsabilidades, evidenciando una necesidad de mayor transparencia y regulación en esta materia.

### ***1.1.2. Formulación del problema***

¿De qué manera la falta de claridad en la regulación de la promesa de compraventa de bienes en Ecuador afecta los derechos y obligaciones de las partes contratantes?

### ***1.1.3. Sistematización del problema***

Para estudiar esta investigación, es necesario formular preguntas que orienten su progreso, entre las que se mencionan:

1. ¿Cuáles son los derechos y obligaciones de las partes contractuales en la promesa de compra venta de bienes, de acuerdo con la legislación ecuatoriana?
2. ¿Qué elementos esenciales deben estar presentes en la promesa de compra venta de bienes para que sea jurídicamente válida?
3. ¿Qué mecanismos existen para la resolución de conflictos entre las partes en caso de incumplimiento de la promesa de compra venta de bienes?

### ***1.1.4. Objeto de estudio***

El objeto de estudio de esta investigación se centra en el análisis de los derechos y obligaciones que surgen entre las partes contractuales en la promesa de compra venta de bienes.

En la presente investigación se busca determinar los aspectos legales que regulan según las normas y leyes del país las partes contractuales y su cumplimiento en las relaciones jurídicas entre las partes en el Ecuador.

## **1.2. Objetivos**

### ***1.2.1. Objetivo general***

Analizar los derechos y obligaciones de las partes contractuales en la promesa de compraventa de bienes en el marco jurídico ecuatoriano, con el fin de determinar su impacto en el cumplimiento y ejecución del contrato.

## **1.2.2 Objetivos específicos**

- Explorar los fundamentos legales de la promesa de compra y venta de bienes en la norma jurídica de la legislación ecuatoriana según el código civil y otras normativas aplicables.
- Establecer los derechos y obligaciones de las partes que suscriben una promesa de compraventa de bienes y cómo afectan a las partes de la relación contractual.
- Implementar recomendaciones que mejoren la claridad y seguridad jurídica en la redacción y ejecución de las promesas de las partes de compraventa en el Ecuador.

### **1.2.2. Justificación**

La promesa de compra-venta de bienes es un contrato fundamental en el ámbito del comercio y las transacciones económicas. En el Ecuador, donde la actividad comercial y el desarrollo del mercado son esenciales para el crecimiento económico, entender los derechos y obligaciones de las partes en este tipo de contratos es de vital importancia. La regulación adecuada de estos contratos no solo asegura la protección de los intereses de ambas partes, sino que también promueve la confianza en las transacciones, lo que a su vez fomenta el desarrollo del sector productivo y el bienestar de la sociedad. Por ello, este estudio busca analizar en profundidad los aspectos jurídicos que rigen la promesa de compra-venta de bienes, ofreciendo un marco teórico que permita comprender su naturaleza y funcionalidad en el contexto ecuatoriano.

Por esta razón es importante el estudio de los derechos y obligaciones en la promesa de compraventa debido que dentro de estas normativas abordar la equidad y la protección de los consumidores en el ámbito de contratos donde tiene derecho saber cuáles son sus normas y obligaciones para respetar la legibilidad de los contratos de ambas partes.

## Capítulo II

### Marco teórico

#### 2.1 Fundamentación conceptual

##### 2.1.1 *Concepto de Contratos*

Los contratos son fundamentales para la vida jurídica, tanto en lo comercial y laboral, como en lo civil y financiero. A través de ellos, se crean o transfieren derechos y obligaciones con rango legal. Es por eso que, en caso de que se irrespete el acuerdo, la parte perjudicada puede acudir a la justicia para exigir el cumplimiento de lo pactado o, en su defecto, algún tipo de reparación. (Russell, 2023, pág. 45)

Hay muchos tipos distintos de contratos, que pueden ser suscritos por personas naturales o por personas jurídicas, de mutuo y libre acuerdo, pero siempre dentro de los parámetros establecidos por el derecho, cualquier contrato que violente la ley se considera nulo.

“La promesa de compraventa es aquella que tiene por contrato bienes preliminar que se dan desde las raíces en la teoría general de los contratos. Por ende esta teoría establece los elementos esenciales para la validez de un contrato como el consenso y la causa según lo manifestado por el autor” (Gil, 2021, pág. 54)

- **Consenso:** Es la manifestación de voluntad de las partes que se ponen de acuerdo sobre el objeto y las condiciones del contrato. (Gil, 2021)
- **Objeto:** Debe ser un bien determinado o determinable y no debe estar en contradicción con la ley o el orden público. (Gil, 2021)

- **Causa:** El motivo o finalidad del contrato, en este caso, la intención de transferir la propiedad del bien. (Gil, 2021)

Según lo LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA (2021), del Ecuador manifiesta en su Artículo 66, numeral 21 del derecho a celebrar contratos:

Este derecho está relacionado con la libertad de las personas para celebrar contratos y acuerdos, siempre que estos no vayan en contra del orden público o las buenas costumbres. La promesa de compraventa es una figura jurídica que se basa en un acuerdo entre las partes en el cual se comprometen a realizar un contrato de compraventa en el futuro, cumpliendo con los requisitos y condiciones establecidos en el derecho civil. Es decir, la promesa de compraventa está dentro del ámbito de los derechos contractuales protegidos por la Constitución.

### ***2.1.2 Naturaleza Jurídica de la Promesa de Compraventa***

“La promesa de compraventa es un contrato bilateral, ya que implica compromisos para ambas partes, pero a diferencia del contrato de compraventa definitivo, la promesa no transfiere la propiedad del bien. En lugar de eso, establece un acuerdo de voluntades para celebrar el contrato de compraventa en el futuro”. (Uguña, 2021, pág. 56)

Para (Alvarez, 2022) según la Teoría de la Promesa, el contrato tiene como objeto crear la obligación de celebrar un contrato futuro, es decir, obliga a las partes a cumplir con la celebración del contrato principal en condiciones futuras. Esto implica una obligación anticipada de realizar un futuro acto jurídico.

La promesa de compraventa es un contrato preliminar en el ámbito del derecho civil, lo cual se realizan entre dos o más personas donde se comprometen firmar un contrato de acuerdo las normas establecidas de compraventa bajo determinadas condiciones.

En este sentido según (Arévalo, 2021), tiene los siguientes elementos clave:

1. **Contrato preliminar:** No se trata aún de un contrato de compraventa definitivo, sino de un compromiso de celebrarlo en el futuro. Esto quiere decir que la promesa de compraventa crea una obligación de hacer, en este caso, de celebrar el contrato definitivo en un momento futuro, bajo las condiciones acordadas.
2. **Contrato vinculante:** Este es aquel contrato preliminar, donde responde la promesa de compraventa, a través de estas genera obligaciones jurídicas de un contrato definitivo.
3. **Obligación de cumplimiento:** A diferencia de otros contratos preliminares, como los acuerdos de negociación, la promesa de compraventa implica un compromiso firme. Si una de las partes no quiere o no puede celebrar el contrato definitivo, la otra puede demandar el cumplimiento forzoso del contrato, o bien pedir la resolución del acuerdo con el pago de daños y perjuicios.
4. **Forma escrita:** En muchos sistemas legales, para que la promesa de compraventa sea válida, debe formalizarse por escrito, especialmente cuando el contrato futuro involucra bienes inmuebles. Esto se debe a que algunos sistemas jurídicos exigen una mayor formalidad para los acuerdos relacionados con la propiedad de inmuebles.

### ***2.1.3 Derechos y Obligaciones de las Partes en la Promesa de Compraventa***

“Las partes de una promesa de compraventa (promitente vendedor y promitente comprador) adquieren derechos y obligaciones que varían según las disposiciones acordadas en el contrato” (Larenz, 2023).

#### **Derechos del promitente comprador:**

1. Derecho a exigir que el vendedor cumpla con la venta en los términos pactados.
2. Derecho a exigir que el contrato definitivo de compraventa sea celebrado, siempre que se cumpla la condición y plazo acordado.

#### **Obligaciones del promitente comprador:**

3. Cumplir con el pago del precio acordado o cualquier otra prestación pactada.
4. Colaborar para que el contrato definitivo se pueda llevar a cabo (ej., cumplir con el pago en el momento acordado).

#### **Derechos del promitente vendedor:**

5. Derecho a exigir que el comprador cumpla con las condiciones de pago y de celebración del contrato definitivo.
6. Derecho a solicitar la resolución del contrato si el comprador no cumple con las obligaciones pactadas.

#### **Obligaciones del promitente vendedor:**

7. Entregar el bien conforme a lo pactado en el contrato.
8. Garantizar que el bien esté libre de gravámenes y cargas, salvo que se haya acordado lo contrario.
9. Cumplir con la celebración del contrato definitivo de compraventa en las condiciones acordadas.

Para la CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR (2021), detallan los derechos y obligaciones de las partes involucradas en la promesa de compraventa según la legislación ecuatoriana:

#### **2.1.3.1 *Derechos del Promitente Vendedor***

1. **Exigir el cumplimiento de la promesa:** El promitente vendedor tiene el derecho de exigir que el comprador cumpla con el contrato definitivo de compraventa una vez se cumplan las condiciones acordadas. (CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2021)
2. **Solicitar indemnización por incumplimiento:** Si el comprador no cumple con la obligación de firmar el contrato definitivo, el vendedor puede exigir una indemnización por los daños y perjuicios que haya sufrido debido al incumplimiento. (CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2021)
3. **Retener la propiedad del bien:** Mientras no se formalice el contrato de compraventa definitivo, el vendedor puede retener la propiedad del bien, ya que la promesa solo es un acuerdo preliminar. (CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2021)

## **Obligaciones del promitente Vendedor:**

**Cumplir con la entrega del bien o la propiedad:** El vendedor se compromete a entregar el bien objeto de la promesa de compraventa en el futuro, en las condiciones pactadas. (CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2021)

- **Garantizar la venta:** El vendedor tiene la obligación de garantizar que el bien que se va a vender no tiene problemas legales que impidan su transferencia de propiedad (por ejemplo, que esté libre de cargas, hipotecas o litigios). (CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2021)

### **2.1.3.2 Derechos del Promitente Comprador**

1. **Exigir el cumplimiento del contrato definitivo:** El comprador tiene derecho a exigir que el vendedor celebre el contrato de compraventa definitivo, siempre que se hayan cumplido las condiciones pactadas en la promesa de compraventa. (CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2021)
2. **Solicitar indemnización por incumplimiento:** Si el vendedor se niega a celebrar el contrato definitivo de compraventa, el comprador puede exigir una indemnización por daños y perjuicios. (CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2021)
3. **Recibir el bien:** Una vez que se cumplan las condiciones de la promesa, el comprador tiene el derecho de recibir el bien que fue objeto de la promesa de compraventa.

## **Obligaciones por parte del comprador**

1. **Cumplimiento de pago:** El comprador es aquel que tiene la obligaciones del pago del precio acordado según el contrato.
2. **Formalizar el contrato definitivo:** El comprador tiene la obligación de firmar el contrato definitivo de compraventa en el momento en que se cumplan las condiciones pactadas, siempre que el vendedor también esté dispuesto a cumplir su parte del acuerdo.

#### 2.1.4 Consecuencias del Incumplimiento

“En el caso de que alguna de las partes no cumpla con sus obligaciones, la otra parte puede exigir el cumplimiento forzoso del contrato, o bien pedir la resolución del acuerdo con una indemnización por daños y perjuicios” (Schipani, 2022).

Si el promitente comprador no paga o no firma el contrato definitivo, el vendedor puede exigir el cumplimiento o resolver el contrato. Si el promitente vendedor no entrega el bien o no firma el contrato definitivo, el comprador puede demandar el cumplimiento forzoso o la indemnización. (Moya, 2020, pág. 45)

Según (Mena, 2020) manifiesta que:

- **Formalización por escrito:** En Ecuador, la promesa de compraventa debe formalizarse por escrito para que sea válida y para que pueda ser exigible judicialmente.
- **Formalización notarial:** Esto se da en casos especiales cuando la promesa de compraventa involucra bienes inmateriales en la cual se garantiza la formalidad frente a un notario.

La promesa de compraventa en Ecuador genera derechos y obligaciones claras para ambas partes, y su incumplimiento puede acarrear consecuencias legales que impliquen la indemnización por los perjuicios causados. Las partes involucradas deben cumplir con las condiciones pactadas, y en caso de desacuerdo, tienen la posibilidad de recurrir a la vía judicial para exigir el cumplimiento o la resolución del contrato.

### **2.1.5 Regulación Legal y Normativa**

Las regulaciones son aquellas promesas de compraventa que permiten regular de forma exacta los códigos penales que se deben de aplicar en un contrato de promesa de compraventa. (Leyva, 2023, pág. 65).

El código civil de España donde menciona que la promesa de compraventa esta reguladas en el artículo 1454 donde manifiesta que se exige que la promesa se haga de forma determinante clara al objeto y el precio.

Por ende en el Ecuador la promesa de compraventa se regula principalmente de acuerdo al código civil sus normas y articulo lo estipulan para establecer las principales contratos a las disposiciones específicas.

#### **2.1.5.1 Requisitos de la Promesa de Compraventa:**

De acuerdo con el Código Civil ecuatoriano (Código Civil ecuatoriano, 2013) y su jurisprudencia, para que la promesa de compraventa sea válida, debe cumplirse con ciertos requisitos:

1. **Escritura pública:** En el caso de que se trate de bienes inmuebles, la promesa de compraventa debe formalizarse mediante escritura pública, lo que les da validez frente a terceros.
2. **Consensualidad:** Esto significa cuando un contrato sigue un consentimiento de las partes, sin necesidad de ir más allá de una formalidad.
3. **Condiciones claras:** Debe indicarse con claridad el objeto (bien a ser comprado) y las condiciones (precio, plazo, entre otros) bajo las cuales se celebrará el contrato definitivo de compraventa.

### 2.1.5.2 Efectos del Incumplimiento

Para (Nuñez, 2022) El Código Civil también establece las consecuencias del incumplimiento de la promesa de compraventa:

1. **Cumplimiento forzoso:** La parte afectada por el incumplimiento puede exigir el cumplimiento del contrato definitivo de compraventa. Esto puede llevar a una demanda judicial si la otra parte se niega a celebrar el contrato.
2. **Indemnización por los daños y perjuicios:** Esto se da cuando el incumplimiento de ambas partes exija alguna indemnización por daños y perjuicios.
3. **Resolución del contrato:** Si el contrato se encuentra dentro de un incumplimiento grave tiene que ser afectada en el contrato de promesa de compraventa.

### 2.1.5.3 Resolución por Incumplimiento

“Si alguna de las partes no cumple con su obligación en la promesa de compraventa, puede aplicarse la teoría de la resolución por incumplimiento” (Dussel, 2020). Esto permite que la parte

afectada demande la resolución del contrato y, en algunos casos, una indemnización por los daños y perjuicios sufridos.

Además, algunas legislaciones permiten la ejecución forzada del contrato de promesa, lo que implica que si una parte se niega a cumplir con el acuerdo, la otra puede acudir a los tribunales para obligarla a cumplir.

#### **2.1.5.4 Doctrina del Contrato Preliminar**

“La doctrina del contrato preliminar establece que la promesa de compraventa es una manifestación de voluntad para obligarse a celebrar un contrato en el futuro, bajo determinadas condiciones (Serrano, 2021, pág. 7). Este tipo de contrato se diferencia del contrato definitivo de compraventa, ya que no transfiere la propiedad del bien, pero tiene la fuerza vinculante suficiente para obligar a las partes a celebrar el contrato principal.

#### **2.1.5.5 Consentimiento y la Buena Fe**

“Como en cualquier contrato, la buena fe juega un papel fundamental en la promesa de compraventa. Las partes deben actuar de manera honesta y transparente, y no deben utilizar tácticas de engaño o manipulación para asegurar sus propios intereses” (Castilla, BUENA FE EN LO CONTRATOS, 2022). La teoría de la buena fe es un principio esencial en el derecho civil, que obliga a las partes a actuar con integridad durante la ejecución en el contexto jurídico ecuatoriano, la teoría del consentimiento y la buena fe son principios fundamentales en la formación, interpretación y ejecución de los contratos. Ambos conceptos tienen una gran relevancia, especialmente en el ámbito del Derecho Civil, donde los contratos son la base de las relaciones legales entre las personas.

#### **2.1.5.5.1 Consentimiento en el Derecho Ecuatoriano**

La teoría del consentimiento establece que un contrato se forma cuando ambas partes manifiestan su acuerdo en cuanto a su objeto y causa, es decir, cuando existe un consentimiento libre y voluntario entre las partes (Vergara, 2020).

Características del Consentimiento en Ecuador según (Maritan, 2023):

1. **Libertad:** El consentimiento debe ser manifestado sin vicios, lo que significa que las partes deben tener libertad para decidir. Cualquier coacción o presión que limite la libertad de una de las partes puede invalidar el contrato.
2. **Plenitud de voluntad:** Las partes deben tener una voluntad clara y sin errores sobre lo que están aceptando. Esto implica que deben conocer el objeto del contrato y las implicaciones de la relación que están creando.
3. **Manifestación clara:** Para que el consentimiento sea válido, debe haber una manifestación clara, ya sea verbal, escrita o tácita, dependiendo del tipo de contrato. El consentimiento no se considera válido si no es expresado de manera adecuada.

#### **2.1.5.5.2 Teoría de la Buena Fe en el Derecho Ecuatoriano**

La buena fe es otro principio fundamental en el derecho ecuatoriano, especialmente en los contratos. Este principio se refiere a la actuación honesta, leal y conforme a la justicia durante la celebración, interpretación y ejecución de los contratos (Gamboa, 2023).

#### **2.1.5.5.2.1 Buena Fe en la Formación de los Contratos:**

1. **Actuar con lealtad:** Las partes deben actuar con honestidad y sin ocultar información relevante para el contrato. En la formación del consentimiento, la buena fe implica que ninguna de las partes debe inducir a la otra a error o aprovecharse de una situación de desventaja. (Castilla, 2023)
2. **No abusar del derecho:** La buena fe también prohíbe el abuso de los derechos que otorgan los contratos. Por ejemplo, ninguna de las partes puede utilizar de manera maliciosa una cláusula contractual que favorezca indebidamente su posición. (Castilla, 2022)

#### **2.1.5.5.2.2 Buena Fe en la Ejecución del Contrato:**

##### **Código civil del Ecuador**

Al respecto el Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1570 y nos indica: La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran ciertas circunstancias entre las que podemos identificar las siguientes: que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente (Código Civil Ecuatoriano-Registro Oficial 24 de junio, 2005

Para (Paredes, 2022) “La buena fe no solo se aplica en la celebración del contrato, sino también durante su ejecución”. El Código Civil Ecuatoriano establece que las partes deben cumplir con sus obligaciones de acuerdo con las exigencias de la buena fe, es decir, con lealtad y honestidad.

Dentro del código civil ecuatoriano tenemos artículos relevantes sobre la buena fe donde son :

- Artículo 127 que es aquel que establece contratos conforme a las exigencias de la buena fe.
- Artículo 218 es aquella que manifiesta la buena fe como una clave importante en la interpretación de los contextos.

En el contexto jurídico ecuatoriano, tanto la teoría del consentimiento como el principio de buena fe son fundamentales para garantizar la justicia en las relaciones contractuales. El consentimiento debe ser libre, pleno y no viciado, y la buena fe asegura que las partes actúen de manera honesta y justa durante la formación y ejecución de los contratos. Ambos principios son esenciales para crear un sistema legal que fomente la confianza, el respeto y la equidad entre las partes involucradas en un contrato.

### **3 Marco legal de la investigación**

Esta investigación se fundamenta con normativa del Código Civil Ecuatoriano y la Sentencia No. 262-2014, Corte Nacional de Justicia, Sala Civil y Mercantil (por incumplimiento de promesa de compraventa).

En el Ecuador se puede manifestar que el Código Civil es una de las leyes más importantes y pertinentes que establecen las normas que rigen la formación y ejecución de los contratos, así como los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

Según el Art. 1732 del Código Civil del Ecuador manifiesta que:

“Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio”

Por otro lado tenemos el siguiente artículo.

“Pueden venderse todas las cosas corporales o incorpóreas, cuya enajenación no está prohibida por la ley”.Art. 1749 del Código Civil de Ecuador

Si el vendedor, por hecho o culpa suya, ha retardado la entrega, podrá el comprador, a su arbitrio, perseverar en el contrato o desistir de él; y en ambos casos, con derecho para ser indemnizado de los perjuicios, según las reglas generales. Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro, o si ha estipulado pagar a plazo.

Pero si después del contrato hubiere menguado considerablemente la fortuna del comprador, de modo que el vendedor se halle en peligro inminente de perder el precio, no se podrá exigir la entrega, aunque se haya estipulado plazo para el pago del precio, sino pagando o asegurando el pago. Art 1766 del Código Civil de Ecuador

Por su parte, el comprador está obligado a pagar el precio acordado en el tiempo, lugar y forma convenidos. La falta de cumplimiento de estas obligaciones por cualquiera de las partes puede dar lugar a la resolución del contrato o a indemnización

El comprador, a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio.

Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado. Art. 1815 del Código Civil de Ecuador

Sentencia dictada por controversia que surgió por el incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre los promitentes vendedores (Molina Cobos y Ortega Rodríguez) y los promitentes compradores (Vásquez Hermenegildo y Rosales Bazán). Habiéndose fijado como precio por el bien inmueble la cantidad de US\$120.000, con un abono inicial de US\$20.000 y el saldo a pagar dentro de ciento veinte días. Ante el incumplimiento los demandantes buscaron hacer efectiva una cláusula penal y facultó la restitución de valores pagados como anticipo. En este caso en primera instancia, el Juzgado declaró la resolución del contrato de promesa y ordenó pagar los diez mil dólares estipulados como penalidad, así como devolver el anticipo de diecinueve mil dólares. Luego la Corte Constitucional examinó la acción de protección interpuesta y la rechaza, ratificando que la resolución y ejecución de la promesa de compraventa, incluyendo cláusula penal y restitución del anticipo, fue debidamente aplicada conforme a lo pactado. Esta sentencia reconoce que la promesa de compraventa es un contrato preparatorio, que

puede ser legalmente exigible si en ella se incluyen los elementos esenciales del contrato futuro que son el bien inmueble, precio y plazo, y si se cumple con los requisitos del artículo 1570 del Código Civil, ahora 1454 del Código Civil Ecuatoriano. Corte Nacional de Justicia, Sala Civil y Mercantil. (Sentencia No. 262-2014, Quito)

## **Metodología**

### **3.1 Métodos**

Los métodos son como las grandes rutas que elegimos para llegar a un destino en nuestro viaje de investigación. Su objetivo principal es proporcionar una estructura clara y coherente que permita al investigador obtener información confiable, interpretar los datos y generar conclusiones que respondan las preguntas planteadas en el estudio. Algunos de los más comunes son:

#### **3.1.1 Método inductivo**

Conforme con Bernal (2010), aclara que este método utiliza el razonamiento para sacar conclusiones basadas en hechos específicos que se creen válidos, lo que lleva a conclusiones de aplicación general. El mismo, comienza con el examen de hechos individuales y luego formular las conclusiones universales que se postulan como leyes, principios o fundamentos de una teoría. Algo más que añadir, es que este método empieza con la recopilación de datos, analizando y organizando de manera sistemática la información, a partir de las observaciones se generan las teorías, y por último se verifica que sean sólidas y válidas.

Del mismo modo, Palmett (2020) indica que el método inductivo se implementa como un método científico que permite estudiar los fenómenos desde lo específico hasta lo general, consolidando la disciplina y la transmisión de saberes como elementos que contribuyen a la construcción conocimientos y nuevas hipótesis basadas en antecedentes, llegando a la verdad. Es decir, este enfoque es particularmente útil cuando se investiga en campos donde la teoría existente es limitada o inexistente, buscando comprender fenómenos más amplios.

#### **3.1.2 Método deductivo**

Por su parte, el método deductivo se basa en el razonamiento lógico y estructurado, al igual que el inductivo, sin embargo, su aplicación es completamente diferente, pues en este caso la

deducción de una persona permite pasar de principios generales a hechos específicos. Es así, que una vez que un principio ha sido aprobado como válido, se aplica a un contexto particular (Prieto, 2017). Es importante dejar claro que, a través de la aplicación de este método, se busca reducir la incertidumbre y aumentar el nivel de confianza en las conclusiones obtenidas.

Aunque se considera como el primer método utilizado por los antiguos griegos, en la Edad Media y Edad Moderna, durante la cual se comenzó a poner a prueba la autenticidad de las sagradas escrituras, uno de sus principales defectos que conlleva es que da validez formal al contenido del pensamiento racional, pero no a la verdad del contenido (Toro & Hurtado, 2005). Cabe aclarar, que las conclusiones deductivas son tan sólidas como las premisas en las que se basan, por lo que, si las premisas son incorrectas o incompletas, las conclusiones pueden ser erróneas.

### ***3.1.3 Método descriptivo***

Este tipo de metodología permitió describir los derechos y obligaciones de las partes contractuales en la promesa de compraventa de bienes en el Ecuador donde se busca describir que normas o principios se deben de establecer en el caso de estudio. Además de considerar los efectos que se tiene cuando no se cumple una promesa de compraventa.

### ***3.1.4 Método analítico***

Este proceso cognitivo implica dividir el objeto de estudio, aislar cada parte del todo y estudiarlas por separado (Bernal, 2010). Es decir, se trata de descomponer un problema o fenómeno complejo en partes más pequeñas y manejables para comprenderlo mejor, para encontrar soluciones o respuestas a preguntas de investigación específicas. Esto es especialmente útil en la toma de decisiones.

Por otro lado, existen autores que denominan a este método como analítico-sintético, en la que los dos términos tienen un propósito en el proceso de indagación. El análisis se produce mediante la síntesis, ya que el desglose de los elementos que componen la situación problemática y la información que posee se realiza conectando tales elementos entre sí y vinculándolos con el problema en su conjunto, a la vez la síntesis se genera a partir de los resultados previos del análisis, aunque uno de ellos pueda predominar en un determinado punto en el proceso de investigación (López & Ramos, 2021). Como se indicó, al descomponer y analizar lo complejo en partes, y luego sintetizar esos componentes de manera coherente y lógica, se obtiene una visión general del conjunto.

### ***3.1.5 Método hermenéutico jurídico***

Este método permitió utilizar interpretaciones de campo del derecho con la finalidad de comprender y aplicar correctamente en las normas jurídicas con el fin de buscar el verdadero propósito de las normas que se tiene que aplicar

Dentro de las normas que apoyan el método hermenéutico tenemos el Código Civil o Código de Comercio y la doctrina judicial.

En base a lo antes señalado se puede interpretar que el método hermenéutico empleado en el estudio de los derechos y obligaciones de las partes contractuales, en la promesa de compra venta de bienes Se utilizará para interpretar las disposiciones contractuales y reglamentarias pertinentes que afecten a la relación entre las dos partes (vendedor y comprador). En particular, es necesario analizar cómo surgen derechos y obligaciones de las promesas de las partes, cómo deben cumplirse esas promesas y cómo pueden resolverse los conflictos a partir de la interpretación de los términos del contrato y sus disposiciones rectoras.

### **3.1.6 Método bibliográfico**

Emplear el método bibliográfico constituye una base esencial en cualquier proyecto de investigación, ya que, el mismo informe debe garantizar que se obtenga información relevante a partir de una gran cantidad de documentos. De tal manera que, los materiales utilizados deben estar aprobados, es decir no puede consistir únicamente en archivos descargados del internet sin mayor referencia, deben de ser documentos como libros, leyes, revistas, artículos científicos, entre otros, que estén revisados cuidadosamente por expertos antes de su publicación (Gómez, 2014). De esta forma, el método bibliográfico abarca la recopilación, revisión, y análisis de la información existente en tales fuentes confiables.

Para Reyes y Carmona (2020), el método bibliográfico también es denominado como una investigación bibliográfica que se caracteriza por el uso de varias fuentes de información, de este modo, ayudará a delinear el objeto de estudio, establecerá premisas de partida, fortalecerá la base teórica del autor en el desarrollo, tendrá conexiones entre estudios y realizará un seguimiento de las preguntas y objetivos de la investigación. Así, una revisión bibliográfica también proporciona ejemplos de cómo se han redactado trabajos de investigación anteriores en el campo, lo que puede servir de guía en la elaboración y estructuración del propio trabajo.

### **3.1.7 Estudio de caso**

Se analizó un caso entorno al recurso de apelación presentado por José Noblecilla Santisteban, como parte demandada, contra la sentencia emitida por el sr. Juez de la Unidad Judicial Civil de Santa Rosa. Donde manifestó que dicha sentencia acogió la demanda de rescisión de contrato por lesión enorme insertada por las herederas del vendedor de un bien inmueble. Por ende, el Juez manifestó su decisión donde ordenó que el demandado eligiera entre revocar el

contrato de compraventa y recuperar el dinero cancelado, o completar el precio hasta alcanzar el valor justo equitativo del inmueble, determinando los pagos en cuenta previamente efectuados.

#### **3.1.7.1 Hechos relevantes:**

- 1. Contrato de compraventa de inmueble:** Se verificó que según José Noblecilla adquirió un inmueble de Milton Tinoco por un precio total de \$74,712.48, pagado mediante cinco cheques y un monto en efectivo.
- 2. Valor del bien:** Se analiza que el monto supera el 50% del avalúo, en lo cual el demandante sostuvo que el precio era muy mínimo al valor comercial real del inmueble lo cual configura una lesión enorme.
- 3. Demanda por lesión enorme:** Manifiesta que Milton Tinoco presentó la demanda fundamentando que el precio cancelado era excesivo y que dadas las circunstancias debía invalidar o ajustarse al valor justo.

#### **3.1.7.2 Decisiones judiciales**

1. En primera instancia el juez aceptó la demanda y manifestó que existía lesión enorme, ordenó al comprador optar entre invalidar el contrato o completar el precio justo descontando los pagos ya realizados
2. Apelación la Corte Provincial de Justicia de Manabí conoció el recurso de apelación interpuesto por José Noblecilla. En su resolución, modificó el valor del bien a \$123,670.78, pero mantuvo el resto de la sentencia, ratificando que hubo lesión enorme.

### 3.1.7.3 Aplicación de ley

La ley aplicada fue la del Código Civil del Ecuador según el artículo 1532-lesión enorme en la compraventa donde manifiesta que:

1. "Hay lesión enorme en la compraventa cuando el precio que paga el comprador es inferior a la mitad del justo precio de la cosa. En tal caso, el vendedor tiene derecho a pedir la rescisión del contrato, restituyendo el precio recibido, y el comprador puede impedir la rescisión pagando el justo precio."
2. Se aplicó el COGEP, para regular el proceso judicial, la inversión de la carga de la prueba, y la valoración de los medios probatorios, como los cheques entregados como pago.

El estudio del caso refleja con claridad los efectos de la desproporción económica en una compraventa y cómo opera la figura de la lesión enorme en el derecho ecuatoriano. En este caso, la Corte aplicó el Artículo 1532 del Código Civil, que permite rescindir un contrato de compraventa si el precio pagado es inferior a la mitad del valor real del bien, garantizando un equilibrio contractual.

Conclusiones:

Analizada la normativa ecuatoriana y el caso práctico, se indica que la promesa de compraventa genera derechos y obligaciones concretos para ambas partes. Así el promitente vendedor tiene la obligación de no enajenar el bien a terceros y de celebrar el contrato definitivo en el plazo acordado. Mientras que el promitente comprador, por su parte, debe cumplir con la firma del contrato y con el pago del precio convenido. Ambos tienen el derecho de exigir el cumplimiento forzoso del contrato y de reclamar indemnizaciones en caso de incumplimiento.

Estas obligaciones fortalecen la relación contractual al generar seguridad anticipada para la ejecución de la compraventa definitiva.

Este acto extrajudicial de promesa de compraventa según la normativa ecuatoriana indica que el incumplimiento de la promesa de compraventa, por parte del promitente vendedor o del promitente comprador, puede dar lugar a acciones judiciales de cumplimiento forzado, resolución del contrato y reclamación por daños y perjuicios, según corresponda. La ley ecuatoriana permite al afectado ejercer estas acciones, siempre que la promesa sea válida conforme al artículo 1454. Las cláusulas penales, las arras y otras medidas accesorias también pueden ejecutarse en favor de la parte cumplidora.

Al finalizar esta investigación se recomienda mejorar la claridad y seguridad jurídica en la redacción y ejecución de las promesas de compraventa en el Ecuador, éstas deben ser redactadas con la asesoría de un profesional del derecho, en las que se incluyan, todos los elementos esenciales del contrato prometido; las cláusulas claras sobre plazos, condiciones, penalidades y mecanismos de resolución de controversias; su inscripción en el Registro de la Propiedad, en el caso de bienes inmuebles, para prevenir conflictos con terceros. Con estas medidas se fortalecería la seguridad jurídica y se reducirían los riesgos de litigios o nulidades por ambigüedad o informalidad en la redacción.

### **Recomendaciones en base a la investigación:**

1. Se recomienda que el legislador ecuatoriano impulse una reforma al Código Civil o una normativa complementaria que regule de forma expresa y detallada la promesa de compraventa, estableciendo los elementos esenciales, requisitos de validez, derechos y obligaciones de las partes, así como mecanismos de resolución en caso de incumplimiento.
2. Es necesario promover la creación y difusión de modelos contractuales estandarizados, especialmente en el ámbito inmobiliario, que sirvan como guía para las partes al momento de redactar promesas de compraventa. Esto permitirá evitar cláusulas imprecisas o contradictorias, garantizando que las obligaciones y condiciones queden claramente definidas desde el inicio de la relación contractual.
3. Así mismo implementar programas de capacitación continúa dirigidos a abogados, notarios, agentes inmobiliarios y demás profesionales vinculados al mercado de bienes, con el fin de profundizar en el conocimiento de las implicaciones legales de la promesa de compraventa, la figura de la lesión enorme y la correcta interpretación de las obligaciones contractuales.

## Bibliografía

- Alvarez, C. S. (2022). *Prontuario de introducción al estudio del derecho y nociones de derecho civil*. Editorial Limusa. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Prontuario\\_de\\_introducci%C3%B3n\\_al\\_estudio\\_d/j5xGGPG65xkC?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Prontuario_de_introducci%C3%B3n_al_estudio_d/j5xGGPG65xkC?hl=es&gbpv=0)
- Arévalo, I. (2021). *El precedente jurisprudencial*. Universidad Externado. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/El\\_estudio\\_de\\_t%C3%ADtulos/MYP-EAAAQBAJ?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/El_estudio_de_t%C3%ADtulos/MYP-EAAAQBAJ?hl=es&gbpv=0)
- Atienza, A. (2023). *Efectos jurídicos de la buena fe*. Talleres gráficos argentinos L. J. Rosso. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Efectos\\_jur%C3%ADdicos\\_de\\_la\\_buena\\_fe/4sp0Xcv15SQC?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Efectos_jur%C3%ADdicos_de_la_buena_fe/4sp0Xcv15SQC?hl=es&gbpv=0)
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación administración, economía, humanidades*. Colombia: Universidad de La Sabana.
- Castilla, G. O. (2022). *BUENA FE EN LO CONTRATOS*. Reus. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Buena\\_fe\\_en\\_los\\_contratos/VHAYQxWg8csC?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Buena_fe_en_los_contratos/VHAYQxWg8csC?hl=es&gbpv=0)
- Castilla, G. O. (2023). *Buena fe en los contratos*. Reus. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Buena\\_fe\\_en\\_los\\_contratos/VHAYQxWg8csC?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Buena_fe_en_los_contratos/VHAYQxWg8csC?hl=es&gbpv=0)

Código Civil ecuatoriano. (2013). *Código Civil ecuatoriano*. Congreso Nacional. Obtenido de <https://www.epn.edu.ec/wp-content/uploads/2015/06/Codigo-Civil1.pdf>

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. (2021). *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR*. LEXIS. Obtenido de [https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador\\_act\\_ene-2021.pdf](https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf).

Corte Nacional de Justicia, Sala Civil y Mercantil (Sentencia No. 262-2014, Quito). <https://vlex.ec/vid/593388326>

Dussel, E. (2020). *Filosofía de la liberación*. Fondo de Cultura Económica USA. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Filosof%C3%ADa\\_de\\_la\\_liberaci%C3%B3n/hTBVYAAACAAJ?hl=es](https://www.google.com.ec/books/edition/Filosof%C3%ADa_de_la_liberaci%C3%B3n/hTBVYAAACAAJ?hl=es)

Gamboa, J. O. (2023). *El concepto de convencionalidad*. Universidad Externado. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/El\\_concepto\\_de\\_convencionalidad\\_Vicisitu/NHXTDgAAQBAJ?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/El_concepto_de_convencionalidad_Vicisitu/NHXTDgAAQBAJ?hl=es&gbpv=0)

Gil, E. (2021). *Teoría general de los contratos de la administración pública*. Legis. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Teor%C3%ADa\\_general\\_de\\_los\\_contratos\\_de\\_la\\_a/qYmoOwAACAAJ?hl=es](https://www.google.com.ec/books/edition/Teor%C3%ADa_general_de_los_contratos_de_la_a/qYmoOwAACAAJ?hl=es)

Gómez, E. (2014). *Metodología para la revisión bibliográfica y la gestión de información de temas científicos, a través de su estructuración y sistematización*. Colombia: Universidad Nacional de Colombia.

Larenz, K. (2023). *Derecho de obligaciones*. Ediciones Olejnik. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Derecho\\_de\\_obligaciones/gLMYeQAAQBAJ?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Derecho_de_obligaciones/gLMYeQAAQBAJ?hl=es&gbpv=0)

LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA. (2021). *LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA*. LEXIS S.A. Obtenido de [https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2021/04/losncp\\_actualizada1702.pdf](https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2021/04/losncp_actualizada1702.pdf)

Leyva, R. (2023). *Manual sobre los aspectos legales de la regulación de los servicios públicos económicos*. Palestra Editores. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Manual\\_sobre\\_los\\_aspectos\\_legales\\_de\\_la/A6YIEAAAQBAJ?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Manual_sobre_los_aspectos_legales_de_la/A6YIEAAAQBAJ?hl=es&gbpv=0)

López, A., & Ramos, G. (2021). *Acerca de los métodos teóricos y empíricos de investigación*. Ambato: Universidad Regional Autónoma de los Andes.

Maritan, G. G. (2023). *Código civil del Ecuador de los contratos*. Reus. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Instituciones\\_del\\_derecho\\_civil\\_ecuatori/MlErAQAAAMAAJ?hl=es&gbpv=1&dq=Consentimiento+en+el+Derecho+Ecuadoriano&pg=PA43&printsec=frontcover](https://www.google.com.ec/books/edition/Instituciones_del_derecho_civil_ecuatori/MlErAQAAAMAAJ?hl=es&gbpv=1&dq=Consentimiento+en+el+Derecho+Ecuadoriano&pg=PA43&printsec=frontcover)

Mena, C. S. (2020). *Los aspectos legales que un empresario debe conocer para generar ventajas competitivas*. Ediciones UC. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Derecho\\_para\\_el\\_emprendimiento\\_y\\_los\\_neg/I92NCgAAQBAJ?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Derecho_para_el_emprendimiento_y_los_neg/I92NCgAAQBAJ?hl=es&gbpv=0)

Montenegro, I. (2023). *Sobre los métodos de la investigación jurídica*. Temuco, Chile: Universidad Católica de Temuco.

Moya, F. G. (2020). *La extinción del contrato de trabajo doméstico*. Boletín Oficial del Estado (BOE). Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/La\\_extinci%C3%B3n\\_del\\_contrato\\_de\\_trabajo\\_do/DQbZEAAAQBAJ?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/La_extinci%C3%B3n_del_contrato_de_trabajo_do/DQbZEAAAQBAJ?hl=es&gbpv=0)

Núñez, S. G. (2022). *Manual de derecho*. Editorial Jurídica de Chile. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Manual\\_de\\_derecho\\_de\\_mineria/2xVNcbw\\_wSgC?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Manual_de_derecho_de_mineria/2xVNcbw_wSgC?hl=es&gbpv=0)

Palmett, A. (2020). *Métodos inductivo, deductivo y teoría de la pedagogía crítica*. Venezuela: Universidad Nacional Experimental de los Llanos Ezequiel Zamora.

Paredes, A. M. (2022). *Teoría general del derecho civil internacional*. la Universidad central. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Teor%C3%ADa\\_general\\_del\\_derecho\\_civil\\_intern/\\_idOAAAAMAAJ?hl=es&gbpv=0&bsq=Teor%C3%ADa%20de%20la%20Buena%20Fe%20en%20el%20Derecho%20Ecuatoriano](https://www.google.com.ec/books/edition/Teor%C3%ADa_general_del_derecho_civil_intern/_idOAAAAMAAJ?hl=es&gbpv=0&bsq=Teor%C3%ADa%20de%20la%20Buena%20Fe%20en%20el%20Derecho%20Ecuatoriano)

Prieto, B. (2017). *El uso de los métodos deductivo e inductivo para aumentar la eficiencia del procesamiento de adquisición de evidencias digitales*. Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.

Reyes, L., & Carmona, F. (2020). *La investigación documental para la comprensión ontológica del objeto de estudio*. Colombia: Universidad Simón Bolívar.

Russell, O. S. (2023). *Los contratos como fuente de normas*. Reus. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Los\\_contratos\\_como\\_fuente\\_de\\_normas/fVGoBQAAQBAJ?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Los_contratos_como_fuente_de_normas/fVGoBQAAQBAJ?hl=es&gbpv=0)

Sánchez, F. (2022). *Unidad 4. Metodología Jurídica*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Schipani, S. (2022). *El sistema jurídico romanístico y los códigos modernos*. Fondo Editorial de la PUCP. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/El\\_sistema\\_jur%C3%ADdico\\_roman%C3%ADstico\\_y\\_los/haDNDwAAQBAJ?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/El_sistema_jur%C3%ADdico_roman%C3%ADstico_y_los/haDNDwAAQBAJ?hl=es&gbpv=0)

Serrano, L. G. (2021). *El contrato de mediación o corretaje*. La Ley. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/El\\_contrato\\_de\\_mediaci%C3%B3n\\_o\\_corretaje/PR9zpVHrg84C?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/El_contrato_de_mediaci%C3%B3n_o_corretaje/PR9zpVHrg84C?hl=es&gbpv=0)

Toro, J., & Hurtado, I. (2005). *PARADIGMAS Y METODOS DE INVESTIGACION*. Venezuela: Episteme Consultores Asociados C. A.

Uguña, J. M. (2021). *La promesa de compraventa y su inscripción en la legislación ecuatoriano*. Editorial Ebooks. Obtenido de [https://www.google.com.ec/search?sca\\_esv=8ca7c5c78d795a81&hl=es&q=inauthor:%22Dr.+Julio+Mauricio+Barros+Ugu%C3%B1a+%22&udm=36](https://www.google.com.ec/search?sca_esv=8ca7c5c78d795a81&hl=es&q=inauthor:%22Dr.+Julio+Mauricio+Barros+Ugu%C3%B1a+%22&udm=36)

Vergara, T. D. (2020). *Los contratos del código civil*. Reus. Obtenido de [https://www.google.com.ec/books/edition/Los\\_contratos\\_en\\_el\\_C%C3%B3digo\\_civil\\_de\\_Ecu/4l-LDwAAQBAJ?hl=es&gbpv=0](https://www.google.com.ec/books/edition/Los_contratos_en_el_C%C3%B3digo_civil_de_Ecu/4l-LDwAAQBAJ?hl=es&gbpv=0)