



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA ECOTEC
FACULTAD DE DERECHO Y GOBERNABILIDAD

Título del Trabajo:

Reforma Legal al Reglamento del Sistema Notarial Integral en contratos de promesa de compraventa de inmuebles en el cantón Guayaquil

Línea de Investigación:

Gestión de las Relaciones Jurídicas

Modalidad de titulación:

Trabajo de Investigación

Carrera:

Derecho con énfasis en Legislación Tributaria y Empresarial

Título a obtener:

Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador

Autor (a):

Karen Estefanía Almeida Briones

Tutor (a):

Mgtr. Carlos Enrique Calderón Borrero

Samborondón – Ecuador

2021

Dedicatoria

Dedico mi tesis a mi Padre Celestial, a mis padres el señor Justino Evaristo Almeida León y la señora Anita del Rocío Briones Ávila, que son mi ejemplo de esfuerzo, dedicación y me impulsaron en toda mi etapa estudiantil para avanzar y culminar mi carrera universitaria.

Agradecimientos

Sinceramente agradezco a la Universidad Tecnológica Ecotec; por haberme aceptado como estudiante y por formarme con valores y principios para enfrentar la profesión de Abogada, así como a cada uno de mis docentes que brindaron sus conocimientos y paciencia durante estos años, para seguir adelante día a día.

De una manera especial a una gran persona, la Dra. Gloria Lecaro. Msc., quien conozco por varios años como una gran profesional y docente, y a mi tutor, Mgtr. Carlos Calderón por guiarme durante el proyecto.

Resumen

El presente trabajo conlleva un análisis sobre la problemática actual en la celebración del contrato de promesa de compraventa, aquel que por su naturaleza debe ser realizado ante un Notario, funcionario público y órgano auxiliar de la función judicial, encargado de formalizar la voluntad de las partes, sin embargo previo a la celebración de la respectiva escritura pública se ha planteado la posibilidad de que se incluya en el Sistema Informático Notarial la visualización que determine la existencia de actos notariales duplicados correspondiente al inmueble que se pretende negociar con la finalidad de evitar futuros perjuicios a los intervinientes, acotando que en la actualidad el Sistema Informático Notarial es una herramienta utilizada para la formalización del protocolo que tiene a cargo cada Notario. Lo que ha llevado a proponer una reforma al Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial con la finalidad de incluir en el mismo un articulado que exija que *previo a la* elaboración de la escritura pública de la promesa de contrato, el notario verifique en el Sistema Informático Notarial (SIN) de la Función Judicial, que no exista la similitud y/o repetición de actos sobre el objeto a contratar a futuro.

Palabras claves: Promesa de Compraventa, Notario, Escritura Pública, Sistema Informático Notarial, Contrato, Reforma.

Abstract

The present work involves an analysis about the current problem in the conclusion of the contract of promise of sale, one that by its nature must be realized in front of a Notary, a public official and an auxiliary body of the judicial function, in charge of formalizing the will of the parties, however, before the execution of the respective public deed, it has proposed the possibility of including it in the Notarial Computer System the visualization that determines the existence of duplicate notarial acts corresponding to the property that is intended to be negotiated in order to avoid future damages to the intervening parties, noting that at present the Notary Information System is a tool used to formalize the protocol that each Public Notary is in charge of. This has led to propose a reform to the Regulation of the Comprehensive Notarial System of the Judicial Function in order to include in it an article that requires that prior to the preparation of the public deed of the promise of contract, the notary verify in the Notarial Computer System (SIN) of the Judicial Function, that there is no similarity and / or repetition of acts on the object to be hired in the future.

Keywords: Promise of Sale, Notary, Public Deed, Notary Information System, Contract, Reform.

ÍNDICE DE CONTENIDO

<u>Introducción</u>	9
<u>CAPÍTULO I</u>	12
<u>Planteamiento del Problema de Investigación</u>	12
<u>Formulación del Problema</u>	13
<u>1.2. Sistematización</u>	13
<u>Delimitado:</u>	13
<u>Objetivos de la Investigación</u>	15
<u>Objetivo General:</u>	15
<u>Objetivos Específicos:</u>	15
<u>Variables</u>	15
<u>1.3. Justificación e Importancia</u>	16
<u>Alcance o Tipo de Investigación</u>	16
<u>1.4. Delimitación del Problema</u>	17
<u>Hipótesis o Idea a Defender</u>	17
<u>CAPÍTULO II</u>	18
<u>MARCO TEÓRICO</u>	18
<u>Antecedentes</u>	18
<u>Marco Conceptual</u>	20
<u>Notariado:</u>	20
<u>Notario: Definición Legal</u>	20
<u>Requisitos para ser notario</u>	20
<u>Período de duración de las funciones</u>	21
<u>Atribuciones exclusivas del notario</u>	21

<u>El contrato: Definición</u>	23
<u>El contrato de promesa de compraventa y su esencia</u>	23
<u>De la escritura pública</u>	24
<u>Fe Pública:</u>	24
<u>Contrato de promesa de compraventa</u>	25
<u>Requerimiento para el cumplimiento de la promesa de compraventa</u>	29
<u>CAPÍTULO III</u>	30
<u>METODOLOGÍA</u>	30
<u>Diseño de la Investigación</u>	30
<u>Análisis</u>	31
<u>Efectividad del contrato de promesa de compraventa de acuerdo a sus cláusulas y según la práctica</u>	31
<u>Determinación de las ventajas y desventajas del sistema informático notarial (SIN) al momento de ingresar los datos de los comparecientes en el contrato de promesa de compraventa</u>	32
<u>Establecer el mecanismo para la verificación del historial del inmueble referente al contrato de promesa de compraventa en el Sistema Informático Notarial (SIN)</u>	33
<u>POBLACIÓN Y MUESTRA</u>	34
<u>INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN</u>	36
<u>CAPÍTULO IV</u>	44
<u>INFORME FINAL O PROPUESTA</u>	44
<u>Conclusiones</u>	46
<u>Recomendaciones</u>	48
<u>Bibliografía</u>	49

ÍNDICE DE TABLAS

Resultados de las encuestas realizadas a los Notarios del cantón Guayaquil y a sus colaboradores (usuarios matrizadores), con la finalidad de proponer una Reforma en el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial

Tabla 1	36
Tabla 2	37
Tabla 3	38
Tabla 4	39
Tabla 5	40

Introducción

El Sistema Informático Notarial es una herramienta electrónica diseñada para el registro, control y verificación de la información que debe ser utilizada por los notarios a través de la página web del Consejo de la Judicatura, tal como lo señala el artículo 3 del Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial.

El Sistema Informático Notarial (SIN) como todo programa o software se ha ido actualizando frecuentemente, en base a las necesidades que surgen en la práctica del derecho notarial, agregando conexiones con demás entidades públicas y creando nuevas estructuras en los libros notariales dentro del respectivo protocolo, sin embargo la plataforma tiene ventajas y desventajas, las cuales se detallarán en el desarrollo del tema.

De conformidad con el artículo 4 ibídem, el objeto del Sistema Informático Notarial (SIN) se encuentra enmarcado en tres literales:

a) Permitir el registro, control y verificación de la información de los actos, contratos, certificaciones, inscripciones y diligencias notariales generadas en cada una de las notarías en su celebración y otorgamiento; los mismos que constan en los libros de protocolo, diligencias, inscripción de arrendamientos, certificaciones, en el de otros actos notariales y demás libros que prevea la ley;

b) Ejecutar la parametrización (configuración técnica de la herramienta) del sistema, de las tarifas notariales y porcentajes de participación al Estado, que son aprobadas mediante resoluciones del Pleno del Consejo de la Judicatura, con el fin de estandarizar la información para todas las notarías a nivel nacional;

c) Notificar y alertar a los usuarios del sistema los eventos de interés general, a través del módulo correspondiente.

En la actualidad las personas interesadas en prometer algún inmueble formalizan su intención mediante la celebración de la respectiva escritura pública ante un notario, sin embargo suelen existir ciertas circunstancias al momento de la celebración del acto que contrarrestan su importancia tales como:

1. La documentación que se agrega a la escritura pública como habilitantes es minimizada u omitida por las partes, como por ejemplo no requieren o exigen el cumplimiento del certificado de historia de dominio del inmueble actualizado, ni el pago del último impuesto predial emitido por el respectivo Municipio o Gobierno Autónomo Descentralizado, aquellos que si bien es cierto la ley notarial no los estipula como obligatorios, por seguridad jurídica y a criterio de muchos notarios sí suelen incluirse.

2. En la actualidad no se puede corroborar la existencia de otra escritura de promesa de compraventa sobre el mismo inmueble, lo único que existe hasta el momento es el certificado de historia de dominio del inmueble emitido por el Registro de la Propiedad, aquel que efectivamente refleja solo los actos inscritos en el mismo, lo que deja en ciertas circunstancias en peligro al promitente comprador que puede verse afectado por una estafa a futuro. Por ello sería necesario plantear una propuesta de reforma al Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial con la finalidad de incluir en el mismo un articulado que exija que *previo a la* elaboración de la escritura pública de promesa de compraventa, el notario verifique en el Sistema Informático Notarial (SIN) de la Función Judicial, que no exista la similitud y/o repetición de actos sobre el objeto a

contratar a futuro, consecuentemente se podría habilitar un campo en el Sistema Informático Notarial (SIN), que permita verificar el historial de contratos de promesas de compraventa sobre el inmueble objeto de la negociación.

De la misma forma suelen existir inconvenientes por los cuales los contratantes no ejecutan dicha negociación, la más común se debe al precio, forma de pago y plazo, por lo que no se ejecuta el intercambio de prestaciones o intereses que conllevan dicha negociación.

Cabe recordar que la promesa de compraventa, es aquel contrato celebrado en la etapa preparatoria o de negociación, siempre que por alguna circunstancia o falta de requisito no se pueda realizar la compraventa definitiva. Además, este contrato no debe ser considerado de menor categoría por tratarse de un contrato preparatorio, al contrario, su existencia es fundamental para garantizar la seguridad jurídica a las condiciones pactadas por las partes que desean proteger sus propios intereses dejando por escrito las circunstancias que dejan en suspenso la ejecución del contrato de compraventa.

De acuerdo al artículo 1571 del código civil y precedentes, se evidencia que el espíritu de la ley es el de obligar a las partes a responder con una indemnización por los perjuicios causados en el caso de no cumplir con lo pactado en los contratos. En la práctica notarial se formalizan algunos modelos de promesas de compraventa, cuya distinción se fija en la entrega del bien, la cual en la mayoría se da siempre que se cumpla con el pago de la totalidad de la deuda conllevando a firmar posteriormente la respectiva escritura de compraventa; y en otros casos por el factor confianza existente de los intervinientes se suele entregar el bien en el

momento de celebrar la promesa, sin formalizar la escritura de compraventa.

CAPÍTULO I EL PROBLEMA

Planteamiento del Problema de Investigación

En la práctica la realización del contrato de promesa de compraventa conlleva el cumplimiento de varias formalidades, sin embargo, las mismas no previenen de manera inmediata antes de la celebración del acto notarial posibles perjuicios. La necesidad existente es la de contar con una herramienta tecnológica (SIN) que alerte la duplicidad de este tipo de contratos sobre un mismo inmueble. Para que la situación sea óptima la herramienta tecnológica debería evolucionar de acuerdo a las necesidades actuales del Derecho Notarial, y de cierta forma respetar los derechos de las partes.

En la actualidad el sistema es utilizado únicamente para el ingreso de datos de cualquier acto notarial a celebrar, cuyos campos básicos son: comparecientes, tipo de acto, domicilio, cuantía, etc.

Los resultados esperados consisten en que la plataforma informática alerte a los usuarios sobre el historial de los contratos de promesa de compraventa de acuerdo al código catastral de los inmuebles. Para la realización del presente tema se puede implementar actualizaciones informáticas a la plataforma.

Formulación del Problema

Hay varias interrogantes a esta formulación:

- ¿Por qué es necesario solicitar a los comparecientes que cumplan con la entrega de todos los documentos habilitantes para el perfeccionamiento del acto notarial?
- ¿Cuáles son las soluciones legales a implementar para evitar la duplicidad de actos en la promesa de compraventa?
- ¿Qué efectos tendríamos si se logra en la práctica tener un sistema unificado de información precisa en la duplicidad de contratos de promesa de compraventa?

1.2. Sistematización

Delimitado:

Límites Temporales: La presente investigación se realizará en el lapso aproximado de dos meses.

Límites Espaciales: La presente investigación tendrá lugar en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

Claro: El presente trabajo investigativo se ha realizado en base a los notarios del cantón Guayaquil y sus dependientes, aquellos que poseen en legal y debida forma el acceso al Sistema Informático Notarial (SIN).

Evidente: Con la Reforma Legal al Reglamento del Sistema Notarial Integral en contratos de promesa de compraventa de inmuebles en el cantón Guayaquil, se daría origen a una mejora en el mencionado sistema.

Relevante: Con la finalidad de realizar la Reforma Legal al Reglamento del Sistema Notarial Integral en contratos de promesa de compraventa de inmuebles se busca comprometer a los usuarios del mencionado sistema a cumplir de cierta manera y de buena fe, con la labor de examinadores previo a la elaboración de la escritura pública.

Original: El presente tema encabeza una Reforma Legal, la cual se encuentra basada en una investigación que tiene de fondo una problemática existente en la práctica notarial.

Objetivos de la Investigación

Objetivo General:

Crear una reforma legal en el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial verificando los actos notariales duplicados para validación jurídica.

Objetivos Específicos:

Analizar en el Reglamento del Sistema Notarial Integral, las ventajas y desventajas del Sistema Informático Notarial (SIN) al ingreso de datos de comparecientes en el contrato de promesa de compraventa.

Determinar el mecanismo para la verificación del historial del inmueble referente al contrato de promesa de compraventa en el Sistema Informático Notarial (SIN).

Desarrollar el articulado que incluya la verificación de información sobre el bien inmueble en el Reglamento del Sistema Notarial Integral.

Variables

Independiente: Ley Notarial.

Dependiente: Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial.

1.3. Justificación e Importancia

En el presente trabajo se propone garantizar la seguridad jurídica de la promesa de compraventa a través de una reforma al Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, considerando que este cuerpo legal es el que regula o enmarca al Sistema Informático Notarial (SIN).

De acuerdo a nuestra legislación la escritura pública de promesa de compraventa no requiere inscripción alguna, por lo que muchas veces las partes le restan importancia y puede ser mal utilizada para cometer perjuicios, los cuales generalmente podrían darse en contra del promitente comprador, señalando que el dueño del inmueble podría celebrar en cualquier momento un contrato igual con un tercero, debido a que no existe una figura implementada que prevea y/o anuncie dicha situación. En la práctica cuando se celebran los contratos de promesa de compraventa se estipulan de manera obligatoria las cláusulas que obligan a las partes a dar y recibir que incluyen las arras, así como también se estipulan las penalidades a las cuales se sujetarían en el caso de incumplimiento, recalcando que el único papel del notario en ese momento es el de dar fe pública sobre los comparecientes, es decir no se puede determinar cómo deber del notario vigilar el fiel cumplimiento de estos contratos.

Alcance o Tipo de Investigación

El presente trabajo es investigativo y descriptivo con un corte jurídico e informático, considerando que se ha evidenciado tanto las bondades como las falencias en el Sistema Informático Notarial (SIN), de la misma forma se ha utilizado el método descriptivo con la finalidad de analizar la problemática existente para los notarios y sus dependientes (usuarios matrizadores).

1.4. Delimitación del Problema

Campo: Derecho Notarial, Registral y Civil.

Aspectos: Los reglamentos por su naturaleza se encuentran segmentados en la línea base de la pirámide de Kelsen, aquellos que tienen carácter legislativo, sin embargo estos jamás podrán contravenir los demás peldaños superiores de la pirámide, tales como el legal y el fundamental.

Por lo tanto el aspecto del problema se encuadra en una desventaja del Sistema Informático Notarial, aquel que se encuentra regulado por el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial.

Título: Reforma Legal al Reglamento del Sistema Notarial Integral en contratos de promesa de compraventa de inmuebles en el cantón Guayaquil.

Propuesta: Crear una reforma legal en el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial verificando los actos notariales duplicados para validación jurídica.

Contexto: Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.

Hipótesis o Idea a Defender

En la práctica las personas encuentran a la promesa de compraventa como una figura poco confiable. La visión del sector público y de sus entidades u organismos anexos que en el presente caso sería la función judicial siempre ha sido burócrata, sin embargo, en estos tipos de contratos reflexionamos que en realidad el cumplimiento de la entrega de toda la información del bien y de los intervinientes brindan la seguridad jurídica al mismo, por lo que la mal llamada burocracia es vital para evitar perjuicios a futuro, debido a que los principios de ética y moral escasean en la sociedad.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes

Desde el punto de vista histórico el origen de los notarios se remonta a muchos siglos atrás. Como se señala y se encuentran en dieciséis disposiciones denominadas Leyes, que regulan las varias clases de escribanos del reino, las cualidades o méritos que estos debían reunir para merecer y ejercer dicho "oficio", los procedimientos que debían observar y los libros o registros que debían guardar las cartas o privilegios del mismo Rey, las cartas o querellas de los hombres de las ciudades y villas. (Dictado por Don Alfonso "El Sabio", en la Segunda mitad del siglo XII, en la partida Tercera).

En el Diccionario Enciclopédico de la Lengua la palabra ESCRIBANO se deriva del latín scribanus, de scriba. El que por oficio está autorizado para dar fe de las escrituras y demás actos que pasan ante él. (Diccionario Enciclopédico Salvat).

Según el libro de apuntes del Derecho Notarial por el Doctor en Leyes, Jorge Martínez Andrade, indica que el Escriba, era el Doctor de la Ley entre los hebreos. Formaban tres categorías “Escribas de la Ley”, cuyas decisiones obtenía el mayor respeto y sumisión; “del pueblo” que eran los magistrados del mismo, y “comunes”, que desempeñaban las funciones de notarios públicos o de secretarios del Sanedrín. La ciencia de los Escribas en tiempos de Jesucristo consistía principalmente en el empleo de tradiciones farisaicas en la interpretación de las escrituras. Por extensión, llámase también Escribas a los Notarios y escribanos públicos de ciertos países de la antigüedad. (Martínez, 2013).

En octubre de 1966, el presidente Interino de la República Clemente Yerovi Indaburu, sanciona la actual Ley Notarial, que constituye el primer conjunto de normas orgánicas que se refieren al notariado y a sus diversos aspectos y funciones, atribuciones, obligaciones y demás normas de la labor notarial. (Arellano, 2019).

De acuerdo a lo expuesto en párrafos anteriores la figura del notario ha ido evolucionando con el transcurso del tiempo, siendo este en la actualidad un órgano auxiliar de la Función Judicial, convirtiéndolo en un funcionario investido de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia. Siendo este la única autoridad ante la cual se deben celebrar los contratos de promesa de compraventa, como un acto jurídico, del cual se profundizará

en el desarrollo de la presente investigación, con la finalidad de exponer lo que sucede en la práctica notarial al momento de su ejecución.

Marco Conceptual

Notariado:

El término “Notariado” sinónimo de Notaría y más propiamente de una colectividad de notarios, se observa por primera vez, en el Código Orgánico de la Función Judicial, promulgado el 09 de marzo de 2009, en el Registro Oficial N°544, cuyo artículo 296 prescribe:

“Art. 296.- “El Notariado es un órgano auxiliar de la Función Judicial y el servicio notarial consiste en el desempeño de una función pública que la realizan las notarias y notarios, quienes son funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes y dar fe de la existencia de los hechos que ocurran en su presencia”. (Código Orgánico de la Función Judicial, promulgado el 09 de Marzo de 2009)

El ejercicio de la función notarial es personal, autónomo, exclusivo e imparcial”.

Notario: Definición Legal

Según el artículo 6 de la Ley Notarial, **“Notarios son los funcionarios investidos de fe pública** para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes”.

Requisitos para ser notario

Según el artículo 299 del Código Orgánico de la Función Judicial para ser notaria o notario, se requiere:

- *“Ser ecuatoriana o ecuatoriano y hallarse en goce de los derechos de participación política;”*
- *“Tener título de abogada o abogado, legalmente reconocido en el país”.*
- *“Haber ejercido con probidad notoria la profesión de abogada o abogado por un lapso no menor de tres años”. (Código Orgánico de la Función Judicial, 14 de Mayo del 2021).*

Período de duración de las funciones

Art. 300.- Las notarias y los notarios permanecerán en el ejercicio de sus funciones seis años y podrán ser reelegidos una sola vez. Quienes hubieren sido reelectos podrán libremente participar en los concursos que se abran respecto de otras notarías, cuando concluyan su segundo período. (Código Orgánico de la Función Judicial, 14 de Mayo del 2021).

Atribuciones exclusivas del notario

Con respecto a los actos que deben ser autorizados por los notarios, es indudable que se trata de los actos denominados jurídicos, es decir, aquellos actos voluntarios realizados por el hombre con la intención de crear, modificar, conservar, extinguir, transferir derechos y obligaciones. Ejemplos: los contratos de venta, arrendamiento, préstamo, sociedad, testamento, el reconocimiento de un hijo, la tradición, etc.

La doctrina define al acto jurídico como *“la manifestación de la voluntad que se hace con la intención de crear, modificar o extinguir un derecho”* – (Alessandri & Somarriva, Curso de Derecho Civil)

De conformidad con el artículo 18 de la Ley Notarial, las atribuciones del notario son exclusivas, sin embargo en los 38 numerales del mencionado articulado no consta el contrato de promesa de compraventa, siendo así únicamente el código civil el cuerpo legal que estipula su existencia de manera generalizada mencionada como “promesa”. De acuerdo a las nuevas tendencias y las últimas reformas en la ley de la materia el notario contribuye con el principio de celeridad en la ejecución de ciertos actos que antiguamente eran conocidos por los jueces, con la finalidad de disminuir el número de causas no contenciosas y/o peticiones que se tramitaban ante la justicia ordinaria, siendo potestad de los usuarios acudir a la notaría de su elección para la ejecución de cualquier requerimiento. Es decir, el notario cumple con las funciones de órgano auxiliar, según lo dispuesto en el artículo 296 del Código Orgánico de la Función Judicial que establece:

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

El contrato: Definición

De conformidad con el artículo 1454 del Código Civil, *“el contrato o la convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer, o no hacer una cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”*.

Según el manual de práctica notarial del Doctor Darwin Díaz Peñaherrera, doctrinamente se establece que el contrato se constituye en la principal fuentes de las obligaciones, es decir, son actos jurídicos unilaterales o bilaterales, capaces de producir efectos jurídicos.

De conformidad con el artículo 1455 y siguientes del Código Civil, los contratos tienen su clasificación según su naturaleza y finalidad o título.

El contrato de promesa de compraventa y su esencia

En el caso de la promesa de compraventa por su naturaleza es un contrato bilateral o sinalagmático, debido a que ambas partes se obligan recíprocamente, y por su título es un contrato Oneroso Aleatorio o de Suerte debido a que la equivalencia de las obligaciones consiste en la contingencia incierta de ganancia o pérdida, el cual requiere de ciertos requisitos para su formación, siendo estos consensual, real y solemne, enfatizando que las solemnidades son fundamentales para su perfeccionamiento.

De la escritura pública

De conformidad con el artículo 26 de la Ley Notarial la *“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”*. (Ley Notarial)

Asimismo, el artículo 27 de la Ley Notarial estipula que *“antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario:*

1.- La capacidad de los otorgantes;

2.- La libertad con que proceden;

3.- El conocimiento con que se obligan; y,

4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato”. (Ley Notarial)

Es decir, es obligación del notario cumplir con los deberes que la ley le impone para el correcto ejercicio de sus funciones.

Fe Pública:

La palabra “FE” es sinónimo de confianza, certidumbre, credulidad, certeza, convicción, etc. Equivale decir que los actos, contratos o negocios jurídicos que han sido solemnizados con la intervención de un notario son dignos de credulidad, como las escrituras públicas y los testamentos. Es decir que la fe pública tiene un valor de carácter seguro y a su vez tiene la veracidad por parte del notario.

De conformidad con el artículo 1717 del Código Civil Ecuatoriano el instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra los declarantes. Las obligaciones y descargos contenidos en él hacen plena prueba respecto de los otorgantes y de las personas a quienes se transfieran dichas obligaciones y descargos por título universal o singular.

Para Cabrera (2012), el principio de fe pública logra un gran impacto sobre los derechos y: *“opera en beneficio de los terceros que, dentro del tráfico jurídico-comercial, adquieren un bien de quien, aparentemente, se encontraba facultado para hacerlo, y/o a través de un negocio jurídico desprovisto, también en apariencia, de toda causa que lo pudiera tornar ineficaz”*.

“La presunción de autenticidad del documento es una de aquellas denominadas iuris tantum pues admite prueba en contrario a diferencia de la iure et de iure; consecuentemente puede desmoronarse ese valor de autenticidad si se demuestra la falsedad”. (Perez, 2018, págs. 18-23).

Contrato de promesa de compraventa

El negocio inmobiliario cumple un papel protagónico en la actualidad por cuanto se ha desarrollado a pasos agigantados de manera evidente; esto ha creado la necesidad por parte de las inmobiliarias, constructoras, instituciones bancarias y de los mismos particulares de hacer uso de estos mecanismos otorgados por la ley en la etapa de negociación de los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

Es así, que el Estado a través de sus diferentes órganos debe brindar la seguridad jurídica y herramientas para poder evitar conflictos entre las partes. El instrumento que el legislador brinda para obtener esta garantía y seguridad jurídica es el contrato de promesa de compraventa el cual es también objeto de estudio de la presente investigación.

Existen conceptos como el del tratadista Guillermo Cabanellas que conceptualiza *“a la promesa como la convención”*, (Cabanellas G. , 2005), pero para Aubry y Rau, *“es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico; y el contrato constituye una especie particular*

de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones”.

La promesa de celebrar un contrato surge cuando la finalidad de las partes contratantes es celebrar otro contrato a futuro, llamado contrato de compraventa y conlleva que ese contrato y/o acto notarial si se inscriba en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, la promesa es un antecedente del contrato prometido, no es el mismo contrato, sino uno diverso a este (Alessandri, De la Compraventa y de la Promesa de Venta, 2003).

Refiriéndonos al contrato de promesa de compraventa, la voluntad de las partes es que se cumpla con lo pactado en precio y plazo, para lo cual estipulan un plazo o condición a fin de celebrar el contrato definitivo, llamado contrato de compraventa, es por esto que la doctrina define a la promesa cómo un contrato preparatorio o preliminar. El papel fundamental de las notarias y los notarios radica en el deber de asesorar de manera correcta al promitente vendedor y promitente comprador y darle forma jurídica a lo que las partes le solicitan, a fin de proteger los intereses del ciudadano.

Las notarias y los notarios no deben poner en duda la buena fe con la que comparecen las partes a la presente celebración del contrato de promesa de compraventa. Según el Manual de Práctica Notarial del Doctor Darwin Díaz Peñaherrera, dice que *“La Ley entrega al funcionario público las facultades necesarias para autenticidad a dicho instrumento, confiriéndole los afectos propios de la fe pública aun contras terceros y de prueba plena, es decir, de haberse formulado declaraciones de voluntad o de haber otorgado ante él determinados negocios jurídicos que exigen el cumplimiento de solemnidades para su validez”.*

La buena fe no es una teoría nueva, siempre ha estado en la antigüedad y/o doctrina del Derecho, sin embargo, en la actualidad se lo introduce como base fundamental en cualquier tipo de actuación, así como los principios éticos, moral y de buenas costumbres. La doctrina tiene como definición la buena fe como *“La lealtad en la conclusión y la ejecución de los actos jurídicos. Pero buena fe puede ser también la creencia errónea en la existencia o inexistencia de un hecho, un derecho o una regla jurídica”*. (Enciclopedia jurídica, 2019).

En el código civil ecuatoriano se encuentran las siguientes definiciones:

“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 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”*. (Código Civil, 2005).

Para que la promesa de compraventa cumpla con sus obligaciones entre las partes se deben cumplir con las disposiciones del descrito artículo. La solemnidad requerida en caso de promesa de compraventa de un bien inmueble se debe elevar a escritura pública, acto que por su naturaleza se celebra ante notario público. Cabe recalcar y mencionar que el inciso uno

se debe constituir la obligatoriedad para que el contrato de promesa de compraventa sea celebrado por escrito y mediante escritura pública, en concordancia con el artículo 1726 del Código Civil que indica que, *“Deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de ochenta dólares de los Estados Unidos de América”*, (Código Civil, 2005).

“Art. 1718.- La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados, aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal. Esta cláusula no tendrá efecto alguno”.

Fuera de los casos indicados en este artículo, el instrumento defectuoso por incompetencia del empleado o por otra falta en la forma, valdrá como instrumento privado, si estuviere firmado por las partes (Código Civil, 2005).

La solemnidad de celebrar mediante escritura pública un contrato de promesa de compraventa cuya finalidad es la ejecución de la transferencia del bien inmueble, no puede ser reemplazada por otro tipo de instrumento o contrato. Esto podría acarrear nulidad y/o por ende inexistencia de las obligaciones contraídas en este instrumento. En concordancia con este artículo, el Código Civil dispone en su artículo 1740 lo siguiente *“...La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...”* (Código Civil, 2005)

Requerimiento para el cumplimiento de la promesa de compraventa

En el desarrollo del tema el contrato de promesa de compraventa es un contrato preliminar donde existe la negociación de las partes denominadas promitentes vendedor y comprador, aquellos que se comprometen a celebrar un contrato futuro definitivo (contrato de compraventa), no obstante, en el caso de generarse algún incumplimiento por cierta causa en particular, la parte afectada puede solicitar mediante el requerimiento de cumplimiento de promesa un acercamiento conciliatorio con la parte faltante y en el caso de que el incumplimiento continúe, puede solicitar mediante la vía judicial la ejecución de la misma conforme la cláusula penal que consta dentro del contrato.

De conformidad con el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial existe una tasa fijada referente a la celebración de toda promesa de contrato, de la siguiente forma:

“Art. 110.- Requerimiento para el cumplimiento de la promesa de contrato, entrega de la cosa debida y ejecución de obligaciones. - Por el requerimiento para el cumplimiento de la promesa de contrato, la entrega de la cosa debida o la ejecución de obligaciones, se fija una tarifa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de un Salario Básico Unificado”.

En este valor se encuentra incluida la prestación del servicio fuera del despacho, las notificaciones que tengan lugar y la protocolización de trámite realizado. (Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, 2018).

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

Diseño de la Investigación

La presente investigación se la realizará por medio de la recopilación y análisis de la información obtenida por experiencias, desde la perspectiva explicativa de los notarios y sus colaboradores, aquellos que se desenvuelven en el ámbito notarial, y que por la naturaleza de sus labores formalizan el contrato de la promesa de compraventa. Es decir, se busca aportar con un breve análisis sobre las bondades y falencias al momento de ingresar este tipo de acto en el Sistema Informático Notarial, con la finalidad de poder realizar una Reforma al Reglamento del Sistema Integral Notarial Integral de la Función Judicial.

En el presente trabajo se va a utilizar los siguientes tipos de investigación:

Investigación Cualitativa: Se basa en la función de la comprensión de variantes, la información recabada se fundamenta en la estadística de los notarios y sus colaboradores (usuarios matrizadores).

Investigación Jurídica: Tal como su nombre lo indica el fin de esta investigación es encontrar soluciones jurídicas a la problemática existente referente a los contratos de promesa de compraventa, a través del análisis de normas.

Métodos de Investigación

- **Método Documental:** Este método se fundamenta en la obtención y revisión de documentación que tiene relevancia con el presente tema.
- **Método Jurídico:** Este método permite analizar el Reglamento del Sistema Notarial Integral enfocado a los contratos de promesa con la finalidad de encontrar una solución a la problemática existente.
- **Método Sistemático:** Este método conlleva mejorar y/o ampliar las funciones y ventajas de la herramienta denominada Sistema Informático Notarial (SIN).
- **Método Explicativo:** Este método determina el conocimiento de los fundamentos y causas que sustentan el presente tema, permitiendo identificar los factores que inciden en la práctica al momento de ejecutar los contratos de promesa de compraventa.

Análisis:

Efectividad del contrato de promesa de compraventa de acuerdo a sus cláusulas y según la práctica

La promesa de compraventa es un contrato que crea vínculos personales o créditos a favor de partes determinadas, y más aún, genera obligaciones de hacer, de conformidad con lo que declara la parte final del artículo 1597 del Código Civil. Este negocio jurídico de modo alguno impide que el bien prometido en venta sea objeto de contratos traslativos de dominio como la compraventa, la permuta, la donación, la aportación a sociedad etc., de parte del promitente vendedor; nótese que, ni siquiera la

celebración de un contrato cuyo objeto sea trasladar el dominio de un bien, como la compraventa, impide que el mismo bien pueda, por ejemplo, venderse sucesivamente a dos o más compradores, es así que nuestro sistema civil regula los efectos para el caso de que una misma cosa se haya vendido separadamente a dos personas (artículo 1784 del Código Civil), y, aún la cosa ajena puede ser objeto de una compraventa, sin que ello afecte a la validez del negocio jurídico (artículo 1781 ibídem). El efecto lógico que se deriva del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa es que el acreedor, perjudicado por este proceder injurídico del obligado, pueda, a su arbitrio, demandar el cumplimiento del contrato o la finalización del mismo, en ambos casos con indemnización de daños y perjuicios, al tenor de lo que dispone el artículo 1532 inciso segundo del Código Civil.

La prohibición de enajenar el inmueble establecida generalmente de manera voluntaria en las cláusulas de la promesa de compraventa no saca al inmueble del comercio, sino que, en caso de hacer caso omiso de esa convención, únicamente se estaría ante el incumplimiento de una obligación de no hacer, que se resuelve en la obligación de indemnizar los perjuicios, si el deudor contraviene y no puede deshacerse lo hecho (artículo 1598 del Código Civil). (Gaceta Judicial, 2002)

Determinación de las ventajas y desventajas del sistema informático notarial (SIN) al momento de ingresar los datos de los comparecientes en el contrato de promesa de compraventa

Ventajas:

a) Permite el registro, control y verificación de la información de los actos, contratos, certificaciones, inscripciones y diligencias notariales generadas en cada una de las notarías en su celebración y otorgamiento; los mismos que constan en los libros de protocolo, diligencias, inscripción de arrendamientos, certificaciones, en el de otros actos notariales y demás libros que prevea la ley;

b) Ejecuta la parametrización (configuración técnica de la herramienta) del sistema, de las tarifas notariales y porcentajes de participación al Estado, que son aprobadas mediante resoluciones del Pleno del Consejo de la Judicatura, con el fin de estandarizar la información para todas las notarías a nivel nacional;

c) Notifica y alerta a los usuarios del sistema los eventos de interés general, a través del módulo correspondiente. (Reglamento Sistema Notarial Integral de la Función Judicial)

Desventajas:

a) Los Notarios y sus colaboradores (usuarios matrizadores) de las notarías solo pueden visualizar en el Sistema Informático Notarial (SIN) los actos ejecutados en su notaría asignada.

b) El Sistema Informático Notarial (SIN) no alerta ante la posible duplicidad de actos jurídicos que versen sobre el mismo bien inmueble en las respectivas notarías.

c) El Sistema Informático Notarial (SIN) no posee una interconexión con la base de datos del Registro de la Propiedad.

Establecer el mecanismo para la verificación del historial del inmueble referente al contrato de promesa de compraventa en el Sistema Informático Notarial (SIN)

El mecanismo para la verificación del historial del inmueble consiste en añadir al Sistema Informático Notarial (SIN) un campo mediante el cual se pueda identificar por medio del código catastral todos los actos relacionados al inmueble, enfatizando el acto jurídico de promesa de compraventa, garantizando que no existan vicios y/o nulidades en el contrato.

Población y Muestra

Población es el nombre específico que recibe la operación dentro de la delimitación del campo de investigación que tiene por objeto la determinación del conjunto de unidades de observación que van a ser examinadas. (Gonzalez, 2015)

La muestra es una parte o porción extraída de un todo por cálculos que permiten considerarla como característica del mismo. La muestra es una parte de la población que sirve para representarla. (Gonzalez, 2015)

Se consultó a 80 notarios de la Ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas y 400 colaboradores (usuarios matrizadores) que han realizado el contrato de promesa de compraventa en la Ciudad de Guayaquil, con la finalidad de conocer de sus experiencias y conocimientos sobre la promesa de compraventa.

Formula estadística para determinar el tamaño de la muestra:

$$n = \frac{z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{E^2(N-1) + (Z^2 \cdot P \cdot Q)}$$

Esta ecuación se la utiliza para calcular el tamaño de la muestra, considerando:

n= Tamaño de la muestra

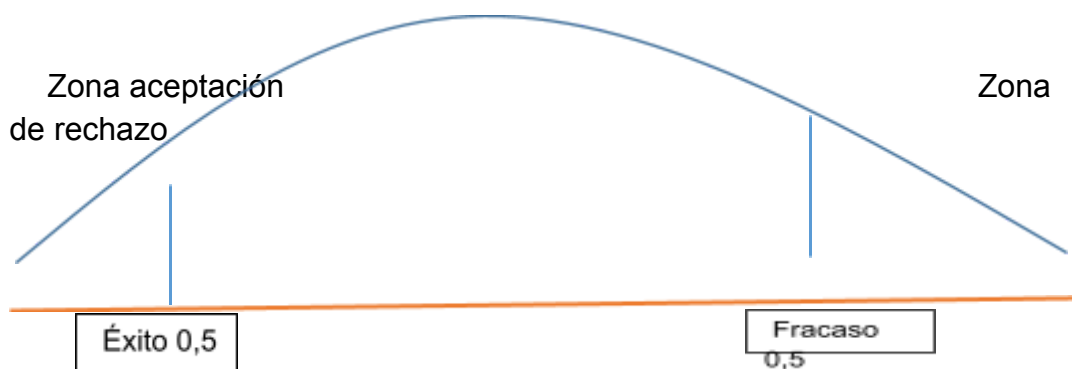
z= Nivel de confianza deseado

p= Proporción de la población con la característica deseada (éxito)

q= Proporción de la población sin la característica deseada (fracaso)

E= Nivel de error dispuesto a cometer

N= Tamaño de la población



Resultado del cálculo muestral de la población analizada es:

$$n = \frac{1,96^2 * 0,5 * 0,5 * 480}{0,05^2(480-1) + (1,96^2 * 0,5 * 0,5)}$$

$$n = \frac{460,992}{1,1975 + 0,9604}$$

$$n = \frac{460,992}{2,1579}$$

$$n = 213,62$$

Esta investigación tiene una muestra con un nivel de confianza de 96%, con un margen de error de 5% siendo el tamaño poblacional de 480, como resultado obtenido dentro del cálculo muestral fue de 213,62 encuestados, con este resultado se procederá a realizar un total de encuestados de 214 para alcanzar el objetivo deseado.

Instrumentos de la Investigación

Las metodologías y materiales de investigación, son los instrumentos escogidos por el investigador para conseguir y registrar los datos cuantitativos y cualitativos, estos se usarán para establecer la semejanza con el objeto de investigación.

El método de compilación de datos investigados es la observación directa. Dicho método se realiza mediante la inspección y estudio descriptivo realizado por el investigador, utilizando sus propias habilidades para identificar los hechos relevantes tal como se proyectan en el lugar y en el momento en que ocurren en la investigación.

Herramientas bibliográficas:

- ✓ Libros de investigación jurídica.
- ✓ Información bibliográfica o linkografía.
- ✓ Consultas bibliográficas en biblioteca.

Equipos y tecnologías:

- ✓ Computadora
- ✓ Internet
- ✓ Teléfono celular
- ✓ Memoria de datos
- ✓ Impresora

Recursos humanos:

- ✓ Estudiante
- ✓ Docente
- ✓ Encuestados

Encuesta

OBJETIVO: Crear una reforma legal en el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial verificando los actos notariales duplicados para validación jurídica.

INSTRUCCIONES: Se dará lectura a la pregunta y el encuestado o encuestada deberá responder de acuerdo a su experiencia o discernimiento personal, cabe indicar, que la información proporcionada, será absolutamente confidencial, puesto que se trata de un proyecto investigativo cuyo carácter es estrictamente académico.

PREGUNTAS

1. **¿Ha ingresado en el Sistema Informático Notarial (SIN) contrato de promesa de compraventa?**

SI___ NO___

2. **¿Considera usted que en la realidad las cláusulas del contrato de promesa de compraventa se respetan?**

SI___ NO___

3. **¿Está de acuerdo que la información ingresada en el SIN referente a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles esté entrelazada con las demás notarías?**

SI___ NO___

4. **¿Considera que este contrato entre los promitentes compradores y vendedores es eficaz?**

SI___ NO___

5. **¿Está de acuerdo que exista una Reforma en el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, específicamente en los contratos de promesas de compraventa de inmuebles, sobre los actos notariales repetitivos y que ayude a alertar a los usuarios para que no exista el delito fraude y/o estafa?**

SI___ NO___

Observaciones:

¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!

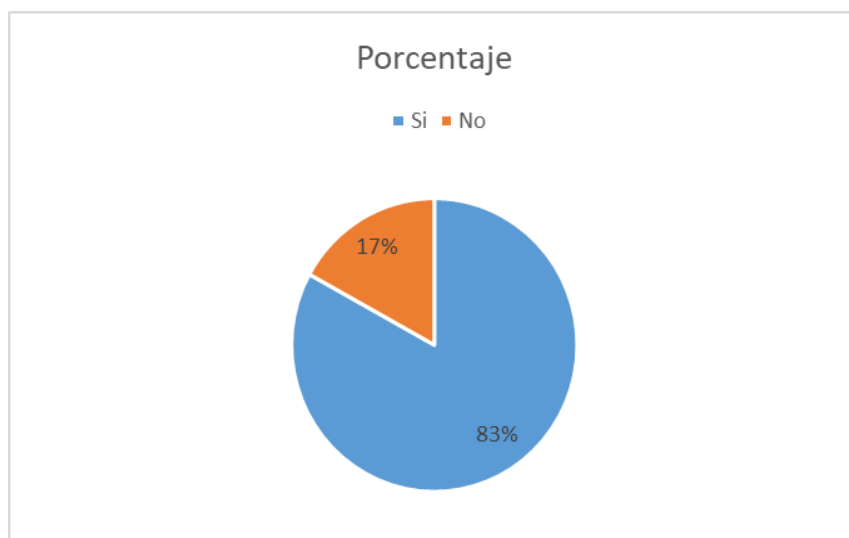
ENCUESTA A LOS NOTARIOS Y COLABORADORES (USUARIOS MATRIZADORES) DE LAS NOTARÍAS EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS.

1. ¿Ha ingresado en el Sistema Informático Notarial (SIN) contrato de promesa de compraventa?

Tabla 1

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Sí	178	83%
No	36	17%
Total	214	100%

Fuente: Notarios y colaboradores (usuarios matrizadores).



Análisis. -

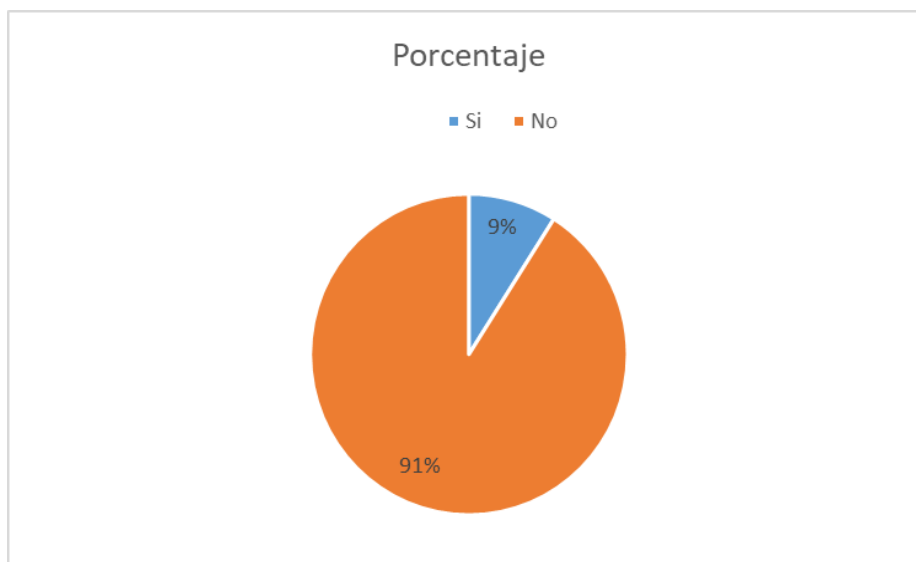
El 83% de los notarios y colaboradores (usuarios matrizadores), ha ingresado en el Sistema Informático Notarial (SIN) contrato de promesa de compraventa

2. ¿Considera usted que en la realidad las cláusulas del contrato de promesa de compraventa se respetan?

Tabla 2

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Sí	19	9%
No	195	91%
Total	214	100%

Fuente: Notarios y colaboradores (usuarios matrizadores).



Análisis. -

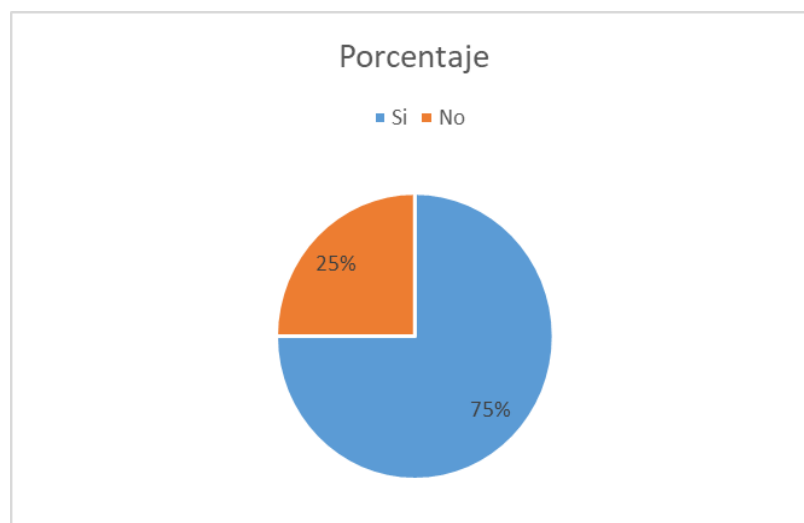
El 91% de los notarios y colaboradores (usuarios matrizadores), considera que en la realidad las cláusulas del contrato de promesa de compraventa se respetan.

3. **¿Está de acuerdo que el contrato de promesa de compraventa de inmuebles no tenga una inscripción en el Registro de la Propiedad?**

Tabla 3

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Sí	160	75%
No	54	25%
Total	214	100%

Fuente: Notarios y colaboradores (usuarios matrizadores).



Análisis. -

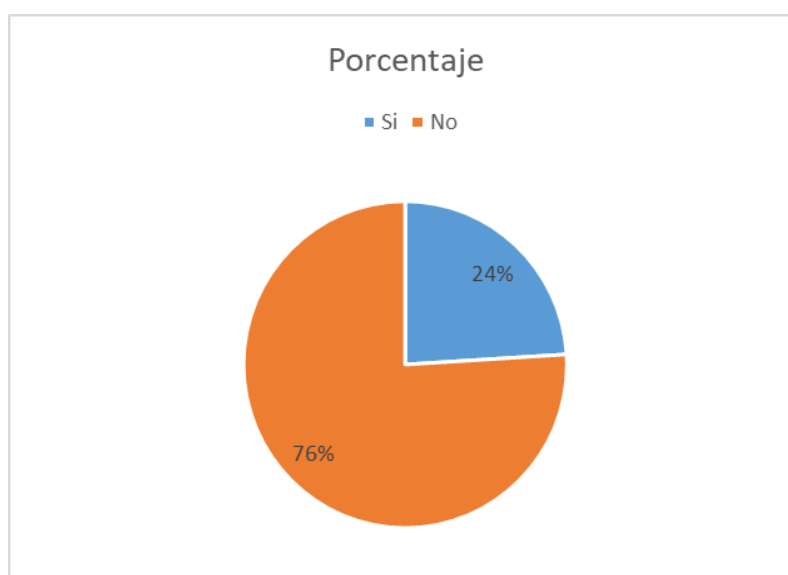
El 75% de los notarios y colaboradores (usuarios matrizadores), están de acuerdo que el contrato de promesa de compraventa de inmuebles no tenga una inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. ¿Considera que este contrato entre los promitentes compradores y vendedores es eficaz?

Tabla 4

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Sí	51	24%
No	163	76%
Total	214	100%

Fuente: Notarios y colaboradores (usuarios matrizadores).



Análisis. -

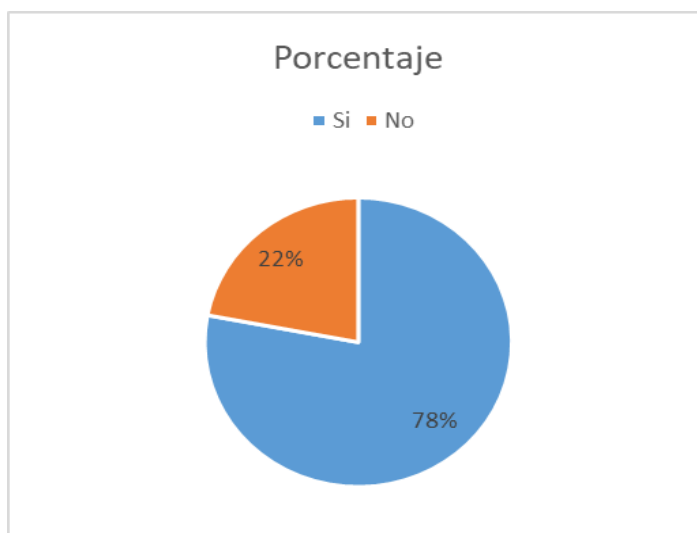
El 76% de los notarios y colaboradores (usuarios matrizadores), considera que este contrato entre los promitentes compradores y vendedores es eficaz.

5. **¿Está de acuerdo que exista una Reforma en el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, específicamente en los contratos de promesas de compraventa de inmuebles, sobre los actos notariales repetitivos y que ayude a alertar a los usuarios para que no exista el delito fraude y/o estafa?**

Tabla 5

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	167	78%
No	47	22%
Total	214	100%

Fuente: Notarios y colaboradores (usuarios matrizadores).



Análisis. –

El 78% de los notarios y colaboradores (usuarios matrizadores), están de acuerdo que exista una Reforma en el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, específicamente en los contratos de promesas de compraventa de inmuebles, sobre los actos notariales repetitivos y que ayude a alertar a los usuarios para que no exista el delito fraude y/o estafa.

CAPÍTULO IV

INFORME FINAL O PROPUESTA

Considerando de que no existe en el sistema informático notarial la opción de verificar previo a la celebración de la escritura de promesa de compraventa de bien inmueble, la posible duplicidad de actos notariales, se requiere plantear una Reforma al Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial con la finalidad de habilitar un campo que permita que las partes actúen con confianza en la celebración de dichos actos, apegado siempre al principio de seguridad jurídica y de fe pública registral.

Como ya se ha mencionado se suele considerar al contrato de promesa de compraventa como un contrato anticipado o emergente por nuestra legislación, cuya finalidad se basa en la satisfacción de las necesidades de las partes involucradas para la adquisición de un bien inmueble en el que por diferentes circunstancias no se puede obtener de manera inmediata, por lo que la fijación del plazo o condición son características fundamentales de esta figura jurídica que por su frecuente uso suele ser muy conocida y aplicada en el ámbito inmobiliario.

La problemática actual en la celebración de estos contratos ha sido motivo de esta investigación, debido a que en la práctica notarial cualquier propietario de un bien inmueble puede celebrar este tipo de escrituras sin que exista métodos y/o herramientas informáticas que permitan confirmar la previa existencia de duplicidad de actos, considerando que por su naturaleza estos contratos no se inscriben en el Registro de la Propiedad, por lo tanto el certificado de historia de dominio del bien jamás reflejará el mencionado contrato bilateral, aquello que puede ser de cierta forma considerado como vía para la celebración de fraudes y/o estafas a futuro.

Por lo antes expuesto, se sugiere reformar el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, específicamente en las Disposiciones Generales, agregándose un numeral más, el cual sería de la siguiente manera:

Disposiciones Generales

(...)

Décima Primera: *En el caso de los bienes inmuebles previo a la elaboración de la escritura pública de la promesa de contrato, el notario deberá verificar en el Sistema Informático Notarial (SIN) de la Función Judicial, que no exista la similitud y/o repetición de actos sobre el objeto a contratar a futuro.*

Con la presente propuesta se obtendría el mejoramiento y unificación al acceso de la información en el Sistema Informático Notarial (sin) de la Función Judicial, referente a los contratos de promesa de compraventa a nivel nacional, con la finalidad de evitar perjuicios entre las partes.

Conclusiones

En la actualidad las personas tergiversan el contrato de promesa de compraventa queriendo incluir y/o declarar al promitente comprador como nuevo propietario del bien inmueble ofrecido en venta, título que jamás coincidiría con la naturaleza del acto, debido a que el promitente vendedor nunca transfiere el dominio del bien, aunque en ciertos casos el promitente comprador ya puede habitar el inmueble, sin embargo esta “habitación” como derecho real limitado de goce de la cosa, la realizaría solo como mero poseedor, sin que esto llegue a confundir a los promitentes compradores de la existencia de derechos posesorios que pueden traer consecuencias jurídicas perjudiciales para ambas partes.

El contrato de promesa de compraventa siempre será el antecedente del contrato prometido, el cual no es posible suscribir en primera instancia por algún impedimento de las partes; es decir, los contratos de promesa de compraventa siempre establecerán las prestaciones mutuas tanto de promitente comprador y vendedor.

El Sistema Informático Notarial (SIN) de la Función Judicial es una herramienta que facilita el registro, control y verificación de la información de los actos jurídicos que deben ser validados por los notarios, como órgano pertinente. Representado una ventaja al momento de su ejecución, aquel que permite a los usuarios del sistema (Notarios y empleados) desarrollar sus actividades de manera eficaz. No obstante las desventajas del sistema se resume en la falta de acceso tanto por el Notario como por sus empleados para verificar en el mismo la existencia de actos jurídicos duplicados que versen sobre el bien que se pretende negociar, acotando que tampoco existe una interconexión con la base de datos del Registro de la Propiedad.

El mecanismo para la verificación del historial del inmueble referente al contrato de promesa de compraventa en el sistema informático notarial (SIN) de la Función Judicial, debería consistir en habilitar y/o crear un campo que permita acceder al Notario y a sus empleados con la finalidad de realizar la búsqueda del inmueble por medio del código catastral para el cotejo de la existencia de actos notariales similares o iguales.

Para la verificación planteada se ha propuesto reformar el Reglamento del Sistema Informático Notarial (SIN) de la Función Judicial, agregando una disposición general que obligue al Notario y a sus empleados realizar una verificación de información sobre el bien inmueble a negociar, previo a la celebración de todo contrato de promesa de compraventa.

Para finalizar con el objeto de unificar los parámetros básicos del contenido de los contratos de promesa de compraventa, aquellos que deben respetar las necesidades, realidad social e intereses de los contratantes se sugiere implementación de instructivos y/o manuales procedimentales para cumplir con todas sus atribuciones, es decir los notarios en la práctica optan por aplicar normas suplementarias para el correcto desempeño de sus funciones debido a que la Ley Notarial no abarca procedimiento alguno para los contratos de promesas de compraventa.

Recomendaciones

El presente trabajo ha demostrado que la celebración de contratos de promesas de compraventa, es una figura vital para el sector inmobiliario, debido a la realidad de las partes que en la mayoría de los casos se da por la falta de liquidez para realizar la adquisición directa (comprando la totalidad del bien inmueble). Figura que muchas veces es subestimada y/o minimizada por los contrayentes, aquellos que por costos deciden realizarla bajo por la figura de instrumento privado, aquel que no posee la validez jurídica para salvaguardar los derechos y obligaciones de los promitentes compradores y vendedores.

El presente tema se abordó con la finalidad que el Sistema Informático Notarial notifique tanto a los notarios y a los usuarios que se encuentran involucrado en la ejecución del mencionado contrato sobre la posible duplicidad de actos notariales sobre el correspondiente inmueble, aquello que conllevaría una REFORMA AL REGLAMENTO DEL SISTEMA NOTARIAL INTEGRAL DE LA FUNCIÓN JUDICIAL, con la finalidad de brindarle mayor seguridad jurídica, formalidad y seriedad de la negociación, además se podría establecer una reforma a la ley de la materia, que en el presente caso corresponde a la Ley Notarial con el objeto de que se establezcan las cláusulas y/o parámetros del contenido del contrato de promesa de compraventa, aquellos de con el paso del tiempo han ido evolucionando de acuerdo a las necesidades de las partes, por ejemplo se suele pactar la entrega del bien inmueble previo al pago de cierto valor que no corresponde a la totalidad del mismo, sin embargo la diferencia se pacta por un determinado plazo, condiciones que una vez cumplidas conllevaría a la celebración respectivo contrato de compraventa.

Bibliografía

Alessandri, A. (2003). De la Compraventa y de la Promesa de Venta. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

Alessandri, A., & Somarriva, M. (s.f.). Curso de Derecho Civil.

Arellano, P. (23 de Diciembre de 2019). Derecho Ecuador. Obtenido de <https://www.derechoecuador.com/fe-publica-en-america-latina#:~:text=En%20octubre%20de%201966%2C%20el,sus%20diversos%20aspectos%20y%20funciones>

Barros, E. A. (1932). Curso de Derecho Civil. Santiago de Chile: Nacimiento.

Cabanellas. (1982). Diccionario Jurídico Elemental.

Cabanellas, G. (2005). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires: Editorial Heliasta.

Céspedes, Á. (2 de febrero de 2009). Duda Legal. Obtenido de <https://dudalegal.cl/el-contrato-de-promesa.html>

Código Civil. (2005).

Código Civil Ecuatoriano. (2015).

Código Orgánico de la Función Judicial. (14 de Mayo del 2021). Código Orgánico de la Función Judicial.

Código Orgánico de la Funcion Judicial. (2009).

Código Orgánico de la Función Judicial. (promulgado el 09 de Marzo de 2009). Código Orgánico de la Función Judicial. en el Registro Oficial N°544.

COGEP. (2015). Código Orgánico General de Procesos.

Constitución de la República del Ecuador. (2008).

Diccionario Enciclopédico Salvat . (s.f.). Diccionario Enciclopédico Salvat .

Dictado por Don Alfonso "El Sabio", R. d. (en la Segunda mitad del siglo XII, en la partida Tercera). Código de la Siete Partidas. Título XIX.

- Enciclopedia jurídica.* (septiembre de 2019). *Enciclopedia jurídica.*
Obtenido de
<http://www.encyclopedia-juridica.com/d/buena-fe/buena-fe.htm>
- Ferrer, M. (1967). *Enciclopedia Jurídica OMEBA IV Tomo.* Argentina:
Analco S.A.
- Gaceta Judicial.* (1987). *Tribunal de Tercera Instancia.* 15. Quito, Ecuador.
- Gaceta Judicial.* (29 de Agosto de 2002). *Gaceta Judicial*(10), pág. 3046.
- Gaceta Judicial.* (29 de Agosto de 2002). *Código Civil.* *Gaceta Judicial,*
pág. 3046.
- Gonzalez, C. (2015).
- Guambugete, U. (14 de Mayo de 2014). *Universidad Central del Ecuador.*
Obtenido de
<http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/3853/1/T-UCE-0013-Ab-186.pdf>
- Guzmán, A. (24 de noviembre de 2005). *Derecho Ecuador.* Obtenido de
<https://www.derechoecuador.com/la-citacioacuten>
- Ing. Carlos Gonzalez. (13 de 04 de 2015). *Conceptos.* Obtenido de
Conceptos:
<https://www.cgonzalez.cl/conceptos-universo-poblacion-y-muestra/>
- Judicial, A.* 4. (s.f.).
- Ley Notarial.* (s.f.).
- Ley Notarial.* (1966).
- Martínez, J. (2013). *Apuntes del Derecho Notarial Ecuatoriano. Talleres de la CEP.*
- Meza, R. (1955). *Manual de Derechos Civiles.* Santiago de Chile:
Salesianos.
- Notariado., R. d. (2 de junio de 1994). *Diccionario del español jurídico.*
Obtenido de <https://dej.rae.es/lema/acta-notarial>

*Perez, R. (28 de Mayo de 2018). La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón Biblián, provincia del Cañar, luego de la calificación registral. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil:
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10833/1/T-UCSG-PO S-DNR-30.pdf>*

*Quishpe, B. (9 de Febrero de 2018). Universidad Central del Ecuador. Obtenido de
<http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/15146/1/T-UCE-013-AB-253-2018.pdf>*

Ramírez, A. (Febrero de 2014). Ansha RaIncumplimiento de la promesa de compraventa, efectos jurídicos y la normativa vigente en la legislación ecuatoriana. . Quito.

Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial. (2018).

Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, artículo 110. (s.f.). Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, artículo 110.

Reglamento Sistema Notarial Integral de la Función Judicial. (s.f.). Art. 4.

Savigny, F. (1879). Sistema del derecho romano actual. Madrid: Universidad de Sevilla.

*Vargas, L. (8 de mayo de 2013). Derecho Ecuador. Obtenido de
[https://www.derechoecuador.com/jurisdiccion-voluntaria-en-funcion es-notariales](https://www.derechoecuador.com/jurisdiccion-voluntaria-en-funcion-es-notariales)*