



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO
CARRERA DE DERECHO**

**MODALIDAD COMPLEXIVO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE
ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

**CASO DE ESTUDIO
CUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN EN PROMESAS DE COMPRAVENTA**

**AUTOR
MAURO MEDARDO MACAS QUISNIA**

**GUAYAQUIL
2024**

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Tesina Mauro Macas.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD



ENCONTRAR COINCIDENCIAS CON TODAS LAS FUENTES (SOLO SE IMPRIMIRÁ LA FUENTE SELECCIONADA)

5%

★ cortenacional.gob.ec

Fuente de Internet

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Activo

ÍNDICE

PORTADA	i
CERTIFICADO DE SIMILITUD	ii
ÍNDICE	iii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. ANÁLISIS DEL CASO PRÁCTICO.	2
III. CONCLUSIONES.	13
IV. RECOMENDACIONES:	14
V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	15
VI. ANEXOS.	17

I. INTRODUCCIÓN

El tema por desarrollar versa sobre la adquisición de un bien inmueble; sin embargo, dicho bien inmueble consta de circunstancias de las cuales se deben superar para celebrarse por parte de quien sería nuestro cliente. Entre la problemática podemos encontrar que el bien inmueble fue adquirido por los actuales propietarios mediante derechos hereditarios; en este caso en específico por 3 personas que juntas dan el 100% del bien inmueble. Ahora uno de ellos tiene demencia senil; lo cual, imposibilita al notario a reconocer que las partes se encuentran dentro de sus facultades mentales para contraer derechos y obligaciones; por lo que, requiere más atenciones para el mismo. Dado que es voluntad aparente de las partes suscribir una promesa de compraventa en la que se abone el 20% del valor del bien inmueble, se debe dejar claro en el contrato las cláusulas pertinentes para evitar malentendidos, que lleven una pérdida tanto de tiempo como de recursos de nuestro cliente. Es importante determinar la documentación necesaria para establecer una estrategia efectiva en el desarrollo de la solución de nuestro cliente en la compraventa del bien inmueble; tal como: Certificado Historia de Dominio, debidamente suscrito por el Registro de la Propiedad de Guayaquil, siendo que es donde se encuentra ubicado el bien inmueble, de tal forma que se verifique el registro de la posesión efectiva de los herederos en mención. Debo de manifestar que entre las cláusulas dentro de la promesa de compraventa sugeriría una cláusula de penalización en caso de incumplimiento, un tiempo determinado para la celebración de la compraventa; además, establecer la cantidad que se entrega y la diferencia será entregada en el acto de compraventa. Dentro del análisis del caso, se puede evidenciar que existen beneficios y perjuicios en adquirir un bien inmueble en estas circunstancias, dado que, como un ejemplo de beneficio encontramos la posibilidad de negociar el valor del bien inmueble, en cambio como perjuicio, sería el tiempo de espera entre solucionar con un juicio de interdicción otorgando una curaduría por demencia senil de la madre, siendo uno de los propietarios para finalizar la venta o el no cumplimiento de la misma, perdiendo tiempo y recursos.

Este desarrollo del caso se enfoca en determinar una solución efectiva, determinante dentro del marco de la legalidad, ante la problemática de nuestro cliente, siendo que, el caso a desarrollar se enmarca en el área de bienes y contratos, determinado en su aspecto sustantivo en el Código Civil, como su aspecto objetivo, en el Código Orgánico General de Procesos (COGEP) y Ley Notarial Ecuatoriano.

II. ANÁLISIS DEL CASO PRÁCTICO.

Inicialmente, dispondremos del caso para posteriormente desglosarlo, analizarlo, interpretarlo y dar soluciones prácticas a la problemática planteada, el mismo que consiste en lo siguiente:

El Ing. Juan Rojas desea comprar una vivienda ubicada en esmeraldas 700 y quisquis, en la ciudad de Guayaquil. Ha realizado las negociaciones con el Arq. Luis Terán Castro, quienes pactan como valor de la venta \$200.000. El Arq. Terán ha mencionado que él debe realizar una serie de documentos ya que es propietario del 25% de los derechos hereditarios de dicho bien inmueble y los demás están repartidos entre su hermano y su madre que está con vida, pero sufre de demencia senil. El Arq. Terán cuenta con la posesión efectiva de los bienes de su padre debidamente inscrita en el registro de la propiedad y es procurador común de los derechos hereditarios de su hermano. En dicha vivienda viven el señor Sergio Miravalle y su esposa quienes han sido guardianes de la vivienda desde hace 25 años atrás. Después de 30 días desde el 20 de febrero del 2020 será la suscripción de la promesa de compraventa donde se deberá abonar el 20% del valor del bien inmueble.

Al descomponerlo nos damos cuenta de que nuestro cliente es el Ing. Juan Rojas, desea comprar un bien inmueble; sin embargo, se encuentra con la problemática que los vendedores que son: El Arq. Luis Terán Castro, su hermano y madre son propietarios del bien inmueble mediante derechos hereditarios. Los mismos que legitimaron mediante posesión efectiva.

Según el Diccionario panhispánico del español jurídico define la posesión efectiva como:

Procedimiento legal respecto de la apertura de la delación de bienes sucesorios del causante. (Diccionario panhispánico del español jurídico, 2023).

Entre los inconvenientes que se presenta es el hecho de que su madre, quien es también propietaria del bien inmueble materia de la litis padece demencia senil, lo que dificulta realizar

mediante notaria la compraventa dado que el notario tiene prohibido según el artículo 20 numeral 3 de la Ley Notarial a:

Autorizar escrituras de personas incapaces, (...);

Así mismo, el artículo 27 numeral 1 del mismo cuerpo legal determina:

Art. 27.- Antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario:

1.- La capacidad de los otorgantes; (...)

Este impedimento de la madre para suscribir la escritura pública de compraventa es una problemática, tanto del comprador como del vendedor; sin embargo, tiene solución.

Previo a celebrar o suscribir la promesa de compraventa donde el prominente comprador abonará el 20 % del valor total de la compraventa del bien inmueble, se debe realizar o gestionar un juicio de interdicción judicial, en el que se establezca un curador.

Guillermo Cabanellas, mediante su Diccionario Jurídico Elemental define la interdicción de la siguiente manera:

Prohibición, vedamiento.

Así mismo, en el mismo establece como curador como:

Persona designada por el juez para seguir los pleitos y defender los derechos de un menor, de un ausente o del sometido a interdicción civil o a otra incapacidad.

Para declarar a una persona como interdicto debe seguirse un Juicio cuyo procedimiento se determina como sumario; la misma, que solo podrá determinarse por medio de resolución judicial y por quien sea el interesado; en este caso, el Arquitecto Terán, quien ya posee la procuración común para firmar o suscribir a nombre del hermano.

Entre los efectos de la interdicción disponemos que la persona declarada en ese estado no podrá administrar sus bienes, suscribir contratos ni comparecer a juicio; por lo que, el juez nombrará un curador, quien podría ser el cónyuge, abuelos, hijos y padres, de la misma forma, los colaterales hasta el cuarto grado; en caso, de no tener ninguno de los anteriores se dispondrá la curaduría dativa.

Al interponer la demanda de interdicción judicial, y mientras se va desarrollando el juicio, cabe la posibilidad de solicitar se convoque a una audiencia previa para la declaración de la interdicción provisional, según lo que determina el artículo 467 del Código Civil

Ecuatoriano, la misma que de otorgarse de inscribirá en el Registro de la Propiedad, Registro Mercantil y notificará al público en un periódico de amplia circulación.

Está interdicción provisional permitirá que el Arquitecto Terán en su calidad de curador y su hermano, suscriban el contrato de promesa de Compraventa sin inconvenientes dentro de los plazos solicitados, siempre y cuando el juez otorgue la Audiencia Previa dentro de los plazos establecido, caso contrario y tal como se da en la práctica, deberá esperar hasta que sea convocado para efectos de este.

Posterior a la interdicción provisional, continuará el proceso con la audiencia única, en la que de acuerdo con las pruebas presentadas se otorgará la interdicción definitiva o negará, según el artículo 468 del Código Civil.

Así mismo, no cabría la procuración común que posee el Arquitecto Terán sobre su hermano para los trámites, tanto de la celebración del contrato de promesa de compraventa como de compraventa, dado que la procuración común tiene como fin, lo dispuesto en el artículo 37 del Código Orgánico General de Procesos, esto es:

Si son dos o más las o los actores por un mismo derecho o dos o más las o los demandado, siempre que sus derechos o excepciones no sean diversos o contrapuestos, la o el juzgador dispondrá que constituyan un procurador común dentro del término que se les conceda. (...),

Es decir, el procurador común tiene como fin representar dentro de un proceso legal o juicio; lo que, no da poder necesario para suscribir contratos ante notarias. Lo que se podría realizar de ser necesario es un poder especial, determinando que el Arquitecto Terán pueda suscribir tanto el contrato de promesa de compraventa como la compraventa definitiva. De no darse el caso, el hermano del Arquitecto Terán deberá acercarse a la notaría por sus propios derechos o la notaría mediante servicios externos recoger la firma de este para el efecto.

Continuando con el asesoramiento del Ingeniero Rojas y habiendo determinado la necesidad del juicio de interdicto, le indico la documentación necesaria para celebrar inicialmente la promesa de compraventa, estos serían, por encontrarse el bien en la ciudad de Guayaquil y dado que se inscribirá en el Registro de la Propiedad de dicho cantón, el Certificado Historia de dominio, certificado de avalúo, impuesto predial actualizado, procuraduría común del hermano, la resolución de interdicto con su razón de encontrarse

ejecutoriado debidamente protocolizada, copia legible de la cédula de ciudadanía de las partes con su certificado de votación.

Habiendo determinado la documentación, establecería cláusula para garantizar el cumplimiento de la obligación adquirida.

Para las cláusulas dentro del contrato de promesa de compraventa, establecería una cláusula de penalidad en caso de incumplimiento de celebrar el contrato de compraventa definitiva, por ejemplo, de ser el caso en el que los vendedores se negare a suscribir el contrato de compraventa, este devolverá el valor total de lo entregado; esto es, el 20 % del valor entregado y una valor específico como \$5000 como multa o un porcentaje como el 10 % del valor entregado, lo cual genera un mayor compromiso y seguridad al momento de darse la compraventa definitiva.

Otra cláusula para determinar es el domicilio y notificaciones; esto refiere al caso de llegar a un proceso legal, el domicilio sería en el lugar de residencia del Ingeniero Rojas, ante los jueces Civiles; y, las notificaciones, se establecería un correo electrónico para la citación de este de ser necesario. Aquello garantizaría no solo el ahorro de recursos, sino celeridad y efectividad al momento de llevar a cabo la citación dentro del proceso judicial.

Además, de todas las cláusulas generales de ley; tales como, comparecientes, antecedentes del bien inmueble, cuantía, objeto de la promesa de compraventa, saneamiento; en el que se establecerá según la información proporcionada en el Certificado Historia de Dominio, que no pesa gravamen de ningún tipo sobre el bien inmueble.

El hecho de que sobre el bien inmueble se encuentre una pareja viviendo hace más de 25 años en calidad de guardianes, no imposibilita la compraventa del bien inmueble; por lo que, según la información proporcionada, estos no han iniciado ningún tipo de acción con el fin de adquirir el dominio del bien inmueble.

El jurista Gustavo Ávilez Solórzano, en su obra *Filosofía del Derecho*, refiere al siguiente pensamiento:

(...) el saber filosófico no es, en verdad, un saber incapaz de alcanzar el rango propio de la ciencia jurídica o de la teoría general del derecho.

Es decir, el saber filosófico resalta en su definición del sentido existencial, que inicia, desde el instante o momento del que nacen interrogantes jurídicas relacionadas con referencias propias.

La Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 82, lo siguiente:

Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Es necesario tener claro los principios constitucionales y la seguridad jurídica que este proporciona para evitar errar tanto en la norma sustantiva como objetiva.

El Dr. Luigi Ferrajoli, se refiere en su obra *Derechos y Garantías*, lo siguiente:

Los derechos fundamentales son todos aquellos derechos subjetivos que responden a todos los seres humanos en cuanto dotados del estatus de personas, o ciudadanos son capaces de actuar; entendiendo por derecho subjetivo cualquier expectativa positiva o negativa. (...)

La Constitución de la República tiene como finalidad defender y respaldar el Estado de derecho, recalando que como norma principal del ordenamiento jurídico debe prevalecer sobre las demás.

Según Kelsen, el derecho posee características coercitivas, que obtiene primacía al formar parte de la norma jurídica; por lo que, plantea un triple ordenamiento de circunstancias, tales como:

1. *Justicia*
2. *Validez*
3. *Eficacia*

La problemática en la primera es analizar si la normativa está en capacidad de velar por los valores inspirados en la sociedad.

La problemática en la segunda consiste en analizar la existencia de la normativa; es decir que no haya sido derogada y se encuentre en plena vigencia.

La problemática de la segunda consiste en determinar el cumplimiento de la normativa.

Estas problemáticas se desprenden de la siguiente forma:

1. *Filosofía de la Justicia*
2. *Teoría Pura del Derecho*
3. *Sociología Jurídica.*

En relación con la filosofía de la justicia, se analiza desde la distribución de derechos y obligaciones, dentro de un orden, desde la proporción e igualdad.

Ahora, la Teoría Pura del Derecho, establece que la normativa del derecho o jurídica, analiza la relación entre el hecho de condicionalidad y su efecto.

La Sociología Jurídica trata o versa sobre la distinción de la realidad jurídica; tal como, como observan o perciben el sistema legal y quienes manejan dicho sistema.

Se puede definir el contrato de promesa de compraventa, según lo manifestado por el Dr. Salvador Rocha Díaz, en su artículo denominado: El contrato de promesa; esto es:

Acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes, o ambas de obliga a celebrar dentro de un tiempo determinado, un contrato cuyos elementos de señalan desde luego. (Rocha, 1974, p. 623)

Por lo que, se esperan son dos contratos, uno del contrato de promesa de compraventa y el contrato definitivo de compraventa. Es por esto por lo que mediante doctrina se ve al contrato de promesa de compraventa como un contrato previo o preparatorio; lo que, permite al prominente vendedor o comprador, dependiendo de las circunstancias, pedir mediante su resolución o arbitraje el cumplimiento de la obligación adquirida.

El Código Civil ecuatoriano, establece en el artículo 1453, lo siguiente:

Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos, ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.

Esto quiere decir que a raíz de diversas circunstancias se pueden iniciar vínculos jurídicos entre quienes se vean involucrados. Las formas principales en que inicia la obligación, es la siguiente.

Ya sea por contrato, que es el acuerdo voluntario entre las partes, la ley que impone derechos y obligaciones, el delito o cuasidelito que puede acarrear la obligación de reparar el daño; así mismo, los actos unilaterales que crea deberes para quien los crea, como ejemplo, promesa formal o testamento; y, por último el enriquecimiento ilícito, que puede nacer la obligación de devolver el beneficio recibido.

Recordemos que el Código Civil determina en el artículo 1569, lo siguiente:

Art. 1569.- Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas dos cosas a elección suya:

1. Que se autorice para hacerla ejecutar por un tercero a expensas del deudor; y,
2. Que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

Es decir, que se entiende tácitamente que de no cumplirse con la obligación de hacer que nace del contrato de promesa de compraventa, se reclamará la indemnización de lucro cesante y daño emergente.

Por lo manifestado, el Dr. Juan Larrea Holguín, mediante su obra *Derecho civil del Ecuador, volumen XII. Contratos. Compraventa, permuta, cesión de derechos, donación*. Hace mención del contrato de promesa de compraventa de la siguiente manera:

Efectivamente la jurisprudencia ha confirmado que la promesa de compraventa de inmuebles entre nosotros produce una obligación de hacer y que de incumplida la obligación del juez puede dar eficacia al contrato firmando la escritura pública en reemplazo del vendedor renuente.

Dejando en evidencia que el contrato de promesa de compraventa es un contrato preparatorio; siendo que, con el contrato de promesa de compraventa se adquiere la obligación de hacer y el contrato de compraventa se ejecuta la obligación de hacer.

Es importante establecer un plazo en el contrato de promesa de compraventa, dado que si no se lo coloca no se podría establecer el límite de tiempo para celebrar el contrato de compraventa definitivo.

El Dr. Rogelio Marrone de Castro, en su libro *Derecho Civil Contratos*, indica:

El principio de la fuerza obligatoria (...). Esto es, que una vez perfeccionado el contrato y reunidos los requisitos de validez, las obligaciones generadas deben ser fielmente cumplidas respondiendo el contratante que no cumple, con su propio patrimonio. (Marrone de Castro, 1999, p. 20)

Es importante recalcar que la celebración del contrato de promesa de compraventa no otorga el derecho para obligar a la entrega del bien prometido a enajenar, si es que la compraventa definitiva no se ha realizado.

Así mismo, el efecto de la promesa de compraventa es bilateral, en la circunstancia o evento en el que uno de los promitentes, se negare a cumplir su obligación; ya sea, comprar o vender, su contraparte podrá optar entre el cumplimiento o indemnización de perjuicios.

El Dr. Henry Capitant, establece a la resolución de la promesa, de la siguiente forma:

Forma de disolver un contrato por inejecución de las condiciones o cargos, con destrucción retroactiva de sus efectos. Puede resultar de una cláusula del contrato, o de una decisión judicial, o de la ley. (Capitant, Vocabulario Jurídico, p. 488, 489)

La lógica sugiera que para la resolución de un contrato es la no ejecución; por lo que, el promitente debe exigir la obligación de hacer, caso contrario la resolución del contrato con indemnización por perjuicios.

La Dra. Claro Solar, establece lo siguiente:

En el pacto comisorio, las partes pueden limitarse a expresar que si una de ellas no cumple lo pactado o no cumple determinada obligación, se resolverá el contrato; o bien pueden agregar que por la falta de cumplimiento el contrato quedará resuelto ipso facto, por este hecho del incumplimiento, o que quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento: el primero podría llamarse simple o sencillo; el segundo calificado, o con cláusula de resolución ipso facto.

Habiendo definido el pacto comisorio; este se divide en dos según el Código Civil Ecuatoriano, establecido en el artículo 1817 a 1820. El primero es el pacto comisorio simple, que se debe comprender esta estipulación en el contrato de venta, de manera que cuando se

manifiesta toma el nombre de pacto comisorio con el efecto de acuerdo con el artículo 1818 del mismo cuerpo legal, este es:

Art. 1818.- Por el pacto comisorio no se priva al vendedor de la elección de acciones que le concede el artículo 1813.

Siendo que el artículo 1813, manifiesta lo siguiente:

Art. 1813.- Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dicho, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio, o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.

Por lo indicado, el pacto comisorio opera con naturaleza resolutoria expresa, siendo en derecho, por estar incluido dentro del contrato. En caso de no haber precedido a realizar este pacto, por el mero hecho de ser un contrato bilateral tiene, por disposición legal, el incluirse de forma tácita.

Además, el artículo 1819 del código civil ecuatoriano, establece el pacto comisorio calificado, según lo siguiente.

Art. 1819.- Si se estipula que por no pagarse el precio al tiempo convenido, se resuelva ipso facto el contrato de venta, el comprador podrá, sin embargo, hacerlo subsistir, pagando el precio, lo más tarde, en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda.

Está es una situación excepcional, dado que el artículo 1819 del Código Civil establece que de no pagarse el precio se resolverá mediante el contrato ipso facto, así mismo, si el comprador cancela el precio a las 24 horas siguientes a la citación judicial, el contrato continúa.

Dentro de la materia de la celebración del contrato de promesa de compraventa, el pacto comisorio calificado no procedería, dado que la institución se refiere expresamente a la compraventa.

En relación con la doctrina comparada, el Dr. René Abeliuk, en calidad de jurista chileno en su obra *Las obligaciones*, da su concepto de condición resolutoria Tácita de la siguiente manera:

Aquella que va envuelta en todo contrato bilateral, y en que el hecho futuro e incierto que puede provocar la extinción del derecho de una de las partes es el incumplimiento de sus obligaciones. La condición resolutoria tácita se funda en la falta de cumplimiento por el deudor. El incumplimiento imputable de éste da un derecho alternativo al acreedor; o exigir el cumplimiento o pedir la resolución, y en ambos casos, justamente porque la falta de pago obedece a dolo o culpa del deudor; además la indemnización de perjuicios. (Abeliuk Manasevichi, 1993, p. 411)

De acuerdo con lo que dispone el artículo 1505 del Código Civil sobre la condición resolutoria Tácita se advierte sobre un evento futuro, producido por la falta de cumplimiento que alguna de las partes se obligó en el contrato de mutuo acuerdo, en esta situación el contrato promesa de compraventa. Existen varias situaciones o circunstancias para que se dé la condición resolutoria tácita, tales como:

- a) Existencia del contrato, el mismo que debe contener la exigencia citada.
- b) El no cumplimiento de la obligación; ya sea, el acreedor como el deudor.
- c) El actor debe haber cumplido su obligación o estar dispuesto a cumplirla.
- d) La resolución debe declararse por sentencia judicial.

La Dra. Ximena Torres, indica lo siguiente:

Los requisitos para que se celebre la compraventa es que las partes acuerden el precio, desde ahí la venta se reputa perfecta.

Claro que lo que viene después es el plasmar esa perfección mediante escritura pública y posterior su inscripción para dar por finalizado o perfeccionado el contrato de compraventa.

De la misma forma, Luis Parraguez, en su literatura *Manual de Derecho Civil Ecuatoriano*, dice:

La relación entre cosa y bien, la gran mayoría de los autores entiende como cosa un género que alude tanto aquello que tiene existencia fuera del hombre mientras que el conceto de bien lo refiere específicamente a aquellas cosas que representa una utilidad apropiable para el hombre, es decir, una ventaja o beneficio, inmediato u o

potencia susceptible de incorporarse a su patrimonio.

Esto quiere decir que los bienes como fuerza de la naturaleza; es decir: El aire, sol, el aura, son en efecto cosas, pero en definitiva no son bienes, por ende, no es susceptible de celebrar una escritura pública para su compraventa.

Haciendo mención del jurista Orlando Graco en su libro Modelo de Contratos, he realizado en base a sus enseñanzas el siguiente modelo de minuta de contrato de promesa de compraventa, para fines académicos que podría ser usado como modelo para quien lo estime.

III. CONCLUSIONES.

1. Se constata que se cumplieron los objetivos planteados, estos son, el realizar de manera adecuada y efectiva la celebración de dos tipos de contratos. El primero la celebración de contrato de promesa de compraventa y el segundo, la celebración del contrato de compraventa.
2. Dentro de la asesoría al Ingeniero Rojas, se estableció la documentación necesaria para celebrar el contrato de promesa de compraventa y posteriormente el contrato de compraventa.
3. En análisis del desarrollo del caso, se contestaron las preguntas planteadas; tal como, sugerir al cliente las cláusulas de penalización, domicilio y notificación en caso de un proceso judicial.
4. Se indicó los beneficios y perjuicios de la compraventa en las condiciones iniciales, dado los contratiempos que se podrían dar para adquirir el bien inmueble.
5. Finalmente, los lugares para adquirir la documentación legal necesaria, es la siguiente: Para adquirir el Certificado Historia de Dominio el lugar al que se debe remitir es el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, al estar la propiedad ubicada en dicho cantón, la resolución del juez con su razón de ejecutoria debe protocolizarse mediante notaria de su preferencia o elección para ser incorporada a la escritura pública, el poder especial otorgado mediante notaria del hermano del Arquitecto Terán en caso de no querer comparecer personalmente, certificado de avalúo otorgado mediante página web de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, el impuesto predial que debe proporcionarlo el vendedor dado que ya debe haberlo cancelado en la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil. De la misma forma, Las partes deben proporcionar copia de sus cédulas de ciudadanía con el certificado de votación.

IV. RECOMENDACIONES:

1. Buscar bienes inmuebles, sin tanto inconveniente para suscribir contratos de compraventas directas, evitando poner en riesgo el tiempo y recursos en el trayecto.
2. Para casos como el presente, sugiero y recomiendo tener lista la documentación para la compraventa, de esta forma se evitaría contratiempos entre las partes.
3. Al representar al Ing. Rojas, no es parte de su responsabilidad tener los documentos en regla, tanto de los vendedores como del bien inmueble para la compraventa según el caso; por lo que, esa responsabilidad le corresponde solucionar al abogado del Arq. Terán, en este caso parte de los vendedores.
4. Aún habiendo manifestado la postura profesional del profesional del derecho, mediante asesoría le propongo gestionar un juicio de interdicción para representar a la madre, quien es parte vendedora, para posterior gestionar la promesa de compraventa y la compraventa definitiva.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abeliuk Manasevich, R. (1993). *Las obligaciones* (Tomo I). Ediciones Jurídicas de Chile.
- Alessandri, A. (1971). *Curso de derecho civil*. Santiago: Nascimento.
- Ámbito Jurídico. (2016). Identifique diferencias entre contrato de promesa y contrato prometido. Obtenido de:
<https://www.ambitojuridico.com/noticias/administrativo/administrativo-y-contratacion/identifique-diferencias-entre-contrato-de>
- Áviles Solórzano, G. (2007). *Filosofía del derecho*. Bajo Cauca. Obtenido de:
<https://www.corteidh.or.cr/tablas/r2402.pdf>
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario de ciencias jurídicas*. Heliasta.
- Capitant, H. (1981). *Vocabulario jurídico*. Editorial Depalma.
- Claro, L. (2013, noviembre). *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado: De los bienes* (Vol. IV). Santiago.
- Código Orgánico General de Procesos. (2021). Asamblea Nacional del Ecuador. Obtenido de: https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/03/COGEP_act_feb-2021.pdf
- Código Civil. (2019). Corporación de Estudios y Publicaciones. Obtenido de:
<https://bde.fin.ec/wp-content/uploads/2021/02/CODIGOCIVILultmodif08jul2019.pdf>
- Asamblea Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. En A. Constituyente, Constitución de la República del Ecuador. Montecristi.
- Diccionario panhispánico del español jurídico. (2023). Obtenido de:
<https://dpej.rae.es/lema/posesi%C3%B3n-efectiva>
- Guzmán Lara, A. (1997). *Derecho de las obligaciones*. México.

- Herrera, H. (2023, 14 de noviembre). *Repositorio*. Obtenido de:
<http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/11814>
- Holguín, L. (2009). *Derecho civil ecuatoriano* (Vol. II). Corporación de Estudios Públicos.
- Ley Notarial. (2016). Asamblea Nacional del Ecuador.
- Greco, O. *Modelo de contratos*.
- Ferrajoli, L. (2012). *Derecho y garantías*.
- Marrone de Castro Sampalo, R. (1999). *Derecho civil: Contratos*. Editorial Atlas.
- Moreno, F. (2014). El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sus consecuencias jurídicas. <https://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/31>
- Ossorio, M. (2007). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Heliasta.
- Presidencia de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha. (2019). *39-2019-P-CPJP* (07 de febrero de 2019). Obtenido de:
https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/consultas_absueltas/No_Penales/Procesal/102.pdf
- Parraguez, L. (2018). *Régimen jurídico de los bienes*. Cevallos.
- Segura Segura, A. (2020). La cláusula penal. Obtenido de:
<https://www.linkedin.com/pulse/la-cl%C3%A1usula-penal-andr%C3%A9s-segura-segura/>
- Rocha, R. (1974). El contrato de promesa. *Anuario del Departamento de Derechos de la Universidad Iberoamericana*, sexta, México.
- Torres Sánchez, X. (2014). *Derecho civil IV: Obligaciones y contratos*. Universidad Técnica Particular de Loja.
- Vargas Hinojosa, L. (2013, 10 de junio). Contrato de compraventa. Obtenido de;
<https://derechoecuador.com/contrato-de-compra-venta/>

VI. ANEXOS.

MINUTA PROMESA DE COMPRAVENTA

SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase autorizar una ESCRITURA DE PROMESA COMPRAVENTA, que se otorga de conformidad con las siguientes cláusulas:- **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.**-Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) EL PROMITENTE VENDEDOR, son los cónyuges, XXXXXXXX, con Cédula de Ciudadanía No. XXXXXXXX (XX) y XXXXXXXX, con Cédula de Ciudadanía No. XXXXXXXX (XXXXXXXXXX), a los que en adelante y para efectos de esta escritura pública se podrá denominar simplemente como “EL PROMITENTE VENDEDOR” Dos) El señor, XXXXXXXX, con Cédula de Ciudadanía No. XXXXXXXX (XXXXXXXXXX), quien en adelante se podrá denominar como “EL PROMITENTE COMPRADOR”.- **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- EL PROMITENTE VENDEDOR, adquirió mediante escritura pública de COMPRAVENTA, celebrada el VEINTE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE, ante la NOTARIA CUARTA, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas, el día, TRES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE, El inmueble del que es propietario es el siguiente: SOLAR NÚMERO DIECISIETE (17) DE LA MANZANA NÚMERO TRES (03), DE LA URBANIZACIÓN "PORTÓN DEL MAR", UBICADO EN LA LOTIZACIÓN SOL Y MAR QUE SE ENCUENTRA EN EL KILOMETRO TRES Y MEDIO (3 ½) DE LA CARRETERA PLAYAS - DATA, SECTOR SEIS (06); siendo sus linderos y dimensiones: **Norte:** Vía Pública, con siete metros (7,00 mts); **Sur:** Solares Particulares, con siete metros (7,00 mts); **Este:** Solar número dieciséis (16), con quince metros (15,00 mts); **Oeste:** Solares números dieciocho (18) y diecinueve (19), con quince metros (15,00 mts), dando un ÁREA TOTAL de ciento cinco metros cuadrados (105 mts²). **CLÁUSULA TERCERA: DECLARACIÓN.**-

EL PROMITENTE VENDEDOR, declara que el inmueble en venta, no tiene ni pesa sobre el gravamen alguno que pueda limitar la propiedad, que el mismo se encuentra libre de todo gravamen. **CLÁUSULA CUARTA: PRECIO.-** El precio justo que los contratantes han convenido por el solar antes mencionado es de **NOVENTA Y SEIS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA**, de los cuales el Promitente Comprador entrega la cantidad de QUINCE MIL DOLARES a los promitentes Vendedores en moneda de curso legal en el país. Por su parte los promitentes vendedores declaran haber recibido la cantidad de QUINCE MIL dólares a satisfacción y ambas partes acuerdan que la diferencia será cancelada en noventa (90) días plazo desde la suscripción de la presente escritura pública de promesa de compraventa. **CLÁUSULA QUINTA: PLAZO.-** El plazo que las partes han convenido para las firmas de la escritura definitiva de Compraventa se realizará en noventa (90) días plazo desde la suscripción de la presente escritura pública de promesa de compraventa, fecha en la cual se entregara la diferencia del precio pactado, que es la cantidad de OCHENTA Y UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, pudiéndose realizar el pago con antelación al plazo pactado. **CLÁUSULA SEXTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** Los Promitentes Vendedores en virtud de la presente promesa de compraventa, ofrecen transferir en nombre y beneficio del promitente comprador, el dominio, posesión y goce del inmueble detallado en este instrumento. **CLÁUSULA SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL.-** En el caso de que el PROMINENTE VENDEDOR desistiere de suscribir la escritura de compraventa del bien inmueble en mención, éste deberá reembolsar al PROMINENTE COMPRADOR, el valor total de QUINCE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más un recargo de CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA de multa. En el caso de que el PROMINENTE COMPRADOR desistiese de suscribir la escritura de compraventa del bien inmueble en mención, El PROMINENTE VENDEDOR no estará obligado a la devolución del valor

entregado de QUINCE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Así mismo, se otorgará el plazo extraordinario de quince días pasados los noventa días ordinarios posteriores a este instrumento público para realizarse la compraventa definitiva de ser el caso por mutuo acuerdo y de buena fe. **CLÁUSULA OCTAVA: GASTOS.-** Todos los gastos que demande el presente contrato correrán de cuenta del Promitente Comprador. **CLÁUSULA NOVENA: SANEAMIENTO.-** El Prominente Vendedor manifiesta que sobre el solar materia de esta compraventa no existe ninguna prohibición que impida su ejecución. **CLÁUSULA DÉCIMA: ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes declaran aceptar en todas sus partes el presente contrato por estar hecho de acuerdo con sus respectivos intereses. **CLÁUSULA ONCEAVA.- JURISDICCIÓN Y TRÁMITE.-** Las partes celebran el presente contrato de compraventa de buena fe. Por lo mismo, se obligan a realizar todo cuanto estuviere a su alcance. En lo no previsto en este instrumento las partes se sujetan a las normas del Código Civil y Código Orgánico General de Procesos, así como a las conversaciones amigables entre los contratantes, a base de los principios de equidad. Para el evento de una reclamación judicial, renuncian domicilio, se sujetan a los jueces competentes del Cantón Guayaquil y al trámite Sumario, se aplicará lo dispuesto en las leyes ecuatorianas para estos casos. Agregue usted, señora Notaria, las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y firmeza de esta escritura pública.- **HASTA AQUÍ LA MINUTA,** la misma que está autorizada por el abogado XXXXXXXX, Matricula Profesional de foro de abogados del Consejo de la Judicatura, número XXXXXXXXXXXX. De la misma forma, agregue un modelo de contrato de compraventa, mismo que puede ser usado de forma académica:

MINUTA DE COMPRAVENTA

SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase autorizar una ESCRITURA DE COMPRAVENTA, que se otorga de conformidad con las siguientes cláusulas:- **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) La señora, XXXXXXXXX, con Cédula de Ciudadanía No. XXXXXXXX (XXXXXXX), a los que en adelante y para efectos de esta escritura pública se podrá denominar simplemente como “LA VENDEDORA” Dos) Los cónyuges, XXXXXXXXX, con Cédula de Ciudadanía No. XXXXXXXX (XXXXXXX), y XXXXXXXXXXXXXXX, con Cédula de Ciudadanía No. XXXXXXXX (XXXXXX), quienes en adelante se los podrá denominar “LOS COMPRADORES”.- **CLÁUSULA SEGUNDA ANTECEDENTES.-** LA VENDEDORA, adquirió mediante escritura pública de COMPRAVENTA a su favor por los conyugues, XXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXX, celebrada el treinta y uno de diciembre del año mil novecientos ochenta y siete, ante el NOTARIO, JUAN DE DIOS MIÑO FRIAS, NOTARIO PÚBLICO CUARTO, DEL CANTON GUAYAQUIL, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil con fecha, DIECINUEVE DE OCTUBRE DEL AÑO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE; que a su vez, fue reinscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas, el día, SIETE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, la misma es propietaria del solar número dos, de la manzana número cincuenta (antes ciento cincuenta y dos), ubicado en la jurisdicción del Cantón Playas, (General Villamil), comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte:** Terreno de Luis Yagual y Margarita García con veintinueve metros treinta centímetros; **Por el Sur:** Terrenos de Ezequiel García y Juana García, con veintinueve metros quince centímetros; **Por el Este:** Terreno de Elvira Escalante, con doce metros treinta centímetros; y, **Por el Oeste:** Calle Pública, con once metros y veinticinco centímetros,

medidas que hacen una superficie total de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, con CÓDIGO CATASTRAL No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), con FICHA REGISTRAL No. XXXXX (XXXXX). **CLAUSULA TERCERA.- DECLARACIÓN.- EL VENDEDOR**, declara que el inmueble en venta no tiene ni pesa sobre el gravamen alguno que pueda limitar la propiedad, que el mismo se encuentra libre de todo gravamen. **CLAUSULA CUARTA: COMPRAVENTA:** Con los antecedentes expuestos en la cláusula anterior y mediante este instrumento público, LA VENDEDORA, tiene a bien a dar en venta real y enajenación perpetua a favor de los conyugues, XXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, el predio descrito con amplitud en esta escritura, sin reservarse para sí, ningún derecho sobre los mismos. **CLAUSULA QUINTA: PRECIO.-** El precio justo que los contratantes han convenido por el inmueble descrito en la cláusula segunda, es la cantidad de **TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA**, de los cuales LOS COMPRADORES a la suscripción de la presente Escritura de Compraventa cancela en su totalidad. Por su parte LA VENDEDORA, declara haber recibido la cantidad de **TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA**, dólares a satisfacción sin tener que reclamar por este concepto a LA COMPRADORA ni hoy ni en el futuro **CLAUSULA SEXTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** La Vendedora en virtud de esta Escritura de compraventa transfiriere el dominio en nombre y beneficio de los Compradores, el dominio, posesión y goce del inmueble detallado en este instrumento. **CLAUSULA SEXTIMA: GASTOS.-** Todos los gastos que demande el presente contrato correrán de cuenta de los Compradores. **CLAUSULA OCTAVA: SANEAMIENTO LA VENDEDORA** manifiesta que sobre el bien inmueble materia de esta compraventa no existe ninguna prohibición que impida su ejecución. **CLAUSULA NOVENA.- ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes declaran aceptar en todas sus partes el presente contrato por estar hecho de

acuerdo con sus respectivos intereses. **CLAUSULA DÉCIMA.** - DELCARACIÓN DE LICITUD DE FONDOS.- LOS COMPRADORES, declaran bajo la gravedad de juramento, que el dinero con el cual adquiere el inmueble objeto de este contrato es de origen lícito, que no proviene de actividades relacionadas con el narcotráfico o lavado de activos, sino proviene de su remuneración por sus trabajos lícitos y personales. Declaración que se realiza de conformidad con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. **DECIMA PRIMERA.-** FACULTAD DE INSCRIPCIÓN. - Quedan facultados, LOS COMPRADORES para obtener la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas, de conformidad a lo establecido en el artículo treinta y uno de la Ley de Registro. **DECIMA SEGUNDA.-** JURISDICCION Y TRÁMITE.- Las partes celebran el presente contrato de compraventa de buena fe. Por lo mismo, se obligan a realizar todo cuanto estuviere a su alcance. En lo no previsto en este instrumento las partes se sujetan a las normas del Código Civil y Código Orgánico General de Procesos, así como a las conversaciones amigables entre los contratantes, a base de los principios de equidad. Para el evento de una reclamación judicial, se sujetan a los jueces competentes del Cantón General Villamil Playas y al trámite Sumario, se aplicará lo dispuesto en las leyes ecuatorianas para estos casos. Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y firmeza de esta escritura pública. - HASTA AQUÍ LA MINUTA, la misma que está autorizada por la abogada XXXXXXXXXXX, Matricula Profesional, número XXXXXXXXX.-