



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DEL ESTADO



FS

OFC. - No. 1086-CEPJEE-P
Quito, a 16 de noviembre de 2012.

Señor Arquitecto
Fernando Cordero
Presidente de la Asamblea Nacional.
En su despacho.-

Trámite **123910**
Codigo validación **DTPXMNEGN5**
Tipo de documento MEMORANDO INTERNO
Fecha recepción 19-nov-2012 12:48
Numeración documento 1086-cepjea-p
Fecha oficio 16-nov-2012
Remitente ANDINO MAURO
Razón social
Revise el estado de su trámite en:
<http://tramites.asamblanacional.gob.ec/dts/estadoTramite.jsf>

Atento: S. Fojas

De mi consideración:

Adjunto al presente el informe para primer debate del “**Proyecto de Ley Reformatoria al Código Civil y Código de Procedimiento Civil**” (No. 7683 - Andrés Páez Benalcázar), de conformidad lo dispuesto por el Art. 137 de la Constitución de la República del Ecuador, e inciso segundo del artículo 58 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, a fin de que se le dé el trámite constitucional y legal correspondiente.

Hago propicia la ocasión para reiterarle mi consideración más distinguida.

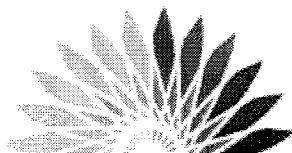
Atentamente,

Dr. Mauro Andino Reinoso
**Presidente de la Comisión Especializada
Permanente de Justicia y Estructura del Estado**



ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado



Informe para primer debate Proyecto de Ley Reformativa al Código Civil y Código de Procedimiento Civil

COMISIÓN:

MAURO ANDINO REINOSO, PRESIDENTE

Henry Cuji Coello, Vicepresidente

Luis Almeida Morán

Rosana Alvarado Carrión

Gina Godoy Andrade

César Gracia Gámez

Mariángel Muñoz Vicuña

Marisol Peñafiel Motesdeoca

María Paula Romo Rodríguez

Vicente Taiano Álvarez

Xavier Tomalá Montenegro



Quito, 16 de noviembre de 2012

Índice

1	Objetivos y contenido del informe	2
2	Antecedentes	2
3	Legislación vigente del contrato de promesa de compraventa en el Ecuador	3
	3.1 La institución jurídica del contrato de promesa.....	3
4	Fundamentos y contenido del proyecto	3
5	Conclusiones	5
6	Resolución	5
7	Asambleísta Ponente	6

1 Objetivos y contenido del informe

El presente documento tiene por objeto recoger la discusión, argumentos y resoluciones de la Comisión de Justicia y Estructura del Estado en relación a la regulación de la promesa de compraventa contenida en el proyecto de la Ley Reformatoria al Código Civil, Código de Procedimiento Civil y Código Penal, propuesto por el asambleísta Andrés Páez, para que en primer debate sea conocido por el Pleno de la Asamblea Nacional.

2 Antecedentes



1. El 6 de octubre del 2009, el asambleísta Andrés Páez Benalcázar con oficio No. 073-APB-2009-AH presentó el "Proyecto de Ley Reformatoria al Código Civil, Código de Procedimiento Civil y Código Penal referente al contrato de promesa de compraventa" con el apoyo de varios asambleístas. Dicho proyecto se encuentra signado con el trámite No. 96044.
2. Mediante memorando No. SAN-2012-0404 de fecha 01 de marzo de 2012 la Secretaría General de la Asamblea Nacional remitió a la Comisión Especializada y Permanente de Justicia y Estructura del Estado, la resolución aprobada por el Consejo de Administración Legislativa en sesión de 01 de marzo del 2012, a fin de que se inicié el tratamiento de la reforma.
3. Mediante oficio N° 802-CEPJEE-P, de fecha 12 de marzo del 2012, la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado consultó al señor Presidente de la Asamblea Nacional el procedimiento a seguir, a fin de que el Consejo de Administración Legislativa resuelva que el proyecto de Ley en mención sea considerado como insumo a las reformas de los Códigos Civil, de Procedimiento Civil y Penal que tramita la Comisión de Justicia en la parte correspondiente.
4. El 18 de abril del 2012, la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado, mediante oficio No. 878-CEPJEE-P, solicitó al señor Presidente de la Asamblea Nacional se digne conceder prórroga para que la Comisión pueda emitir informe para primer debate.
5. El 26 de abril del 2012, el Secretario General de la Asamblea Nacional mediante memorando No. SAN-2012-0916, notificó la autorización a la prórroga concedida por el Presidente de la Asamblea Nacional.
6. De manera expresa, la Secretaría de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado, cumplió con el proceso de socialización del referido proyecto de ley.

MA

PL

3 Legislación vigente del contrato de promesa de compraventa en el Ecuador

El contrato de promesa se encuentra regulado en el Código Civil, artículo 1570 (Codificación 10, R. O. S. 46 24-jun-2005), que dispone:

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.*
- Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.*

3.1 La institución jurídica del contrato de promesa

La utilidad económica y jurídica del contrato de promesa es amplia, puesto que en la actualidad la vida social y económica continuamente nos presenta circunstancias en las cuales no es deseable o posible la celebración de un determinado contrato principal, pero se requiere la celebración de un contrato de promesa que garantice el contrato principal a futuro.

El contrato de promesa es conocido en la doctrina mayoritariamente como contrato preliminar o precontrato. Es definido como un instrumento jurídico que permite preparar y asegurar situaciones jurídicas que comprometen a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior.

Entre las características fundamentales de dicho contrato se encuentran las siguientes: Carecen de un fin económico propio inmediato; constituye el acuerdo de la voluntad de las partes de asegurar un contrato futuro; el objeto de estos contratos es que las partes se obligan a establecer un contrato definitivo a futuro.

4 Fundamentos y contenido del proyecto

El artículo 1570 del Código Civil regula la institución de los contratos de promesa de modo general. Los contratos de promesa pueden aplicarse a cualquier contrato, como puede ser a un mutuo, compraventa, permuta, arrendamiento, o cualquier otro de cualquier naturaleza.

En lo que tiene que ver al contrato de promesa de compraventa, el artículo 1570 del Código Civil es muy limitado y requiere ser ajustado a las necesidades actuales,



puesto que, los usuarios del sistema no pueden cumplir a cabalidad los requisitos legales de dichos contratos por los altos costos económicos de la elaboración de la escritura pública y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. Dicho incumplimiento ocasiona que un gran número de contratos de promesa de compraventa no sean aceptados como instrumentos válidos en la vía judicial, ocasionando inseguridad jurídica.

A continuación detallamos los cambios principales realizados a la propuesta inicial:

Dado que no existe normativa específica en el Código Civil sobre la promesa de compraventa, hemos considerado necesario añadir luego del Título XII de la Compraventa, un título dedicado exclusivamente a la regulación legal del contrato de promesa de compraventa.

Se eliminó la disposición que se refería exclusivamente a que está sujeto a promesa las embarcaciones marítimas o naves nacionales puesto que, el libro II del Código Civil establece que los contratos recaen sobre bienes muebles e inmuebles en general, por lo que no existía justificación para establecer una norma única para las naves.

También se eliminó de la propuesta original, la norma que facultaba la imposición de medidas cautelares sobre bienes que son objetos de contrato de promesa de compraventa, por cuanto, conforme al artículo 686 del Código Civil, las medidas cautelares recaen sobre el dominio de los bienes, y el artículo propuesto no reconocía que el contrato de promesa no tiene como efecto jurídico otorgar el dominio de los bienes, sino garantizar el cumplimiento del contrato principal.

En cuanto a los requisitos de validez de los contratos de promesa de compraventa, se incorporó una norma que faculta a los y las Registradores de la Propiedad y a los y las Registradores Mercantiles para que inscriban dichos contratos y hagan constar dicha inscripción en los certificados de gravámenes que emitan. Al respecto, cabe señalar que conforme a las normas del Código Civil, la inscripción en el Registro de la Propiedad efectiviza el modo de adquirir el dominio que es la tradición; no obstante, en la disposición incorporada establecemos que la inscripción para los contratos de promesa de compraventa tiene la finalidad exclusiva y única de evitar los eventuales perjuicios al promitente comprador. Por ende, dicha aclaratoria evita que la inscripción en estos casos efectivice el modo de adquirir el dominio.

En lo que tiene que ver al procedimiento, el articulado de este informe incorpora una frase en la disposición relativa al juicio verbal sumario del Código de Procedimiento Civil, que tiene como finalidad regular que todas las controversias derivadas de contratos de promesa de compraventa se resuelvan mediante juicios verbal sumario con excepción, de aquellos cuya cuantía sea inferior a cinco mil dólares.

Sobre este punto, cabe señalar que en la propuesta inicial no se justificaba la diferencia respecto de que, unas controversias se tramiten por vía ordinaria y otras por la vía verbal sumaria, tampoco se justificaba la incorporación de un procedimiento especial para la resolución de controversias derivadas de contratos de promesa de compraventa, puesto que la misma no presentaba mayor novedad, salvo la modificación de plazos.

Finalmente, la propuesta inicial también planteaba modificar lo correspondiente a impuestos para la inscripción de la promesa, este planteamiento no era procedente por ser contrario al contenido de los artículos 135 y 301 de la Constitución de la República y el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establecen que es iniciativa exclusiva de la o el Presidente de la República presentar proyectos de ley que creen, modifiquen, exoneren o supriman impuestos.

5 Conclusiones

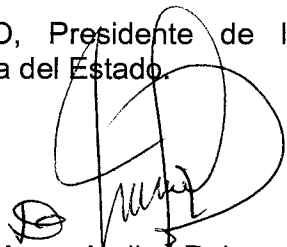
1. Los postulados del Código Civil ecuatoriano como cuerpo normativo decimonónico responden a su época de creación, por ello resulta indispensable una reforma integral a las principales instituciones de dicho cuerpo normativo, a fin de adecuarlo a nuestra Constitución y a las necesidades actuales.
2. En lo que tiene que ver a la promesa de compraventa, la única norma existente del Código Civil contiene deficiencias técnicas, además, resulta escueta y anacrónica por lo que, se torna necesario adecuar la regulación legal de dicha institución a las necesidades actuales, a fin de que los usuarios puedan contar con una normativa específica sobre el tema que les brinde seguridad jurídica.

6 Resolución

Con los antecedentes expuestos, la Comisión de Justicia y Estructura del Estado **RESUELVE** aprobar el presente informe para primer debate del Proyecto Ley Reformatoria al Código Civil y Código de Procedimiento Civil.

7 Asambleísta Ponente

Dr. MAURO ANDINO REINOSO, Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado.

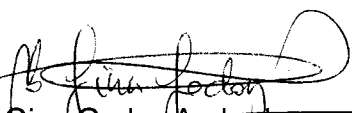

Mauro Andino Reinoso
PRESIDENTE



Henry Cuji Coello
VICEPRESIDENTE

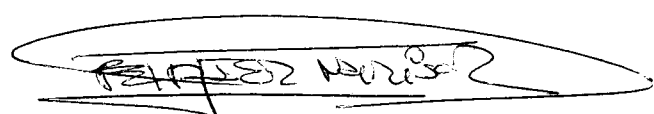
Luis Almeida Morán
MIEMBRO DE COMISIÓN

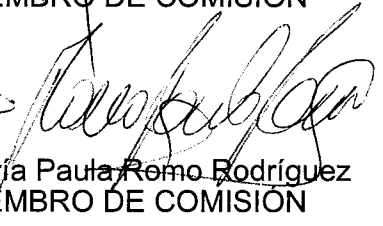

Rosana Alvarado Carrión
MIEMBRO DE COMISIÓN


Gina Godoy Andrade
MIEMBRO DE COMISIÓN

César Gracia Gámez
MIEMBRO DE COMISIÓN


Mariangel Muñoz Vicuña
MIEMBRO DE COMISIÓN


Marisol Peñafiel Montesdeoca
MIEMBRO DE COMISIÓN


María Paula Romo Rodríguez
MIEMBRO DE COMISIÓN

Vicente Taiano Álvarez
MIEMBRO DE COMISIÓN


Yoly Rodríguez Quinde
MIEMBRO DE COMISIÓN

EL PLENO DE LA ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con el artículo 84 de la Constitución la Asamblea Nacional tiene la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución e instrumentos internacionales.

Que el numeral 6 del artículo 120 de la Constitución de la República, atribuye deberes a la Asamblea Nacional de expedir, codificar, reformar y derogar leyes e interpretarlas con carácter obligatorio.

Que el artículo 76 de la Constitución de la República, permite que en todo proceso donde se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegure el derecho al debido proceso y que solo se podrá juzgar a una persona ante un juez competente y con observancia del trámite propio de cada procedimiento.

Que la única norma existente del Código Civil con respecto a la promesa de compraventa contiene deficiencias técnicas; además, resulta escueta y anacrónica, por lo que es necesario adecuar la regulación legal de dicha institución a las necesidades actuales a fin de que los usuarios puedan contar con una normativa que les brinde seguridad jurídica.

La Asamblea Nacional en uso de sus facultades constitucionales y legales expide lo siguiente:

LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO

CIVIL Y CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

Art.- 1. Añádase a continuación del Art. 1836 del Código Civil el siguiente Parágrafo 14º:

PARÁGRAFO 14º

DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

DISPOSICIONES GENERALES

Art.- Contrato de promesa de compraventa es el contrato bilateral que da origen a la obligación de otorgar el contrato principal de compraventa.

Para su validez deberá contar con todos los requisitos del contrato principal señalados en este Código.

Art. ...Las disposiciones sobre obligaciones de hacer se aplican a los contratos de promesa de compraventa en lo que no contravenga su esencia.

Art.- El contrato de promesa de compraventa debe contener el acuerdo sobre los elementos esenciales que formarán parte del contrato futuro definitivo.

Art.- El contrato de promesa de compraventa se realizará por escrito en todos los casos, y por escritura pública cuando la normativa determine tal requisito para la validez del contrato principal.

Art..... Con la finalidad exclusiva de evitar eventuales perjuicios, las y los Registradores de la Propiedad, y Registradores Mercantiles, según correspondan, inscribirán las promesas de compraventa y harán constar tal inscripción en los certificados de gravámenes que emitan. Dicha inscripción será requisito de validez de estos contratos.

Art.- El contrato de promesa de compraventa contendrá una condición o un plazo para su cumplimiento.

Art. La condición debe ser física y legalmente posible; y, cumplirse literalmente, en la forma convenida.

En la condición concebida en términos vagos u oscuros, el juez competente, mediante un ejercicio de interpretación del contenido del contrato de promesa, señalará los términos para dar cumplimiento a la obligación o la declarará fallida por ser de imposible cumplimiento.

Las disposiciones del Título IV del Libro IV sobre obligaciones condicionales o modales, se aplican al contrato de promesa de compraventa en lo que no contravenga su esencia.

Art.-En los contratos de promesa de compraventa se establecerá expresamente el plazo para celebrar el contrato principal.

En los casos en que el plazo esté concebido en términos vagos u oscuros, el juez competente mediante un ejercicio de interpretación podrá señalarlo. Y, en los casos en que se haya omitido en el contrato el plazo, el juez competente lo establecerá, siguiendo estas reglas:

1. Si el objeto del contrato de promesa de compraventa recae sobre bienes muebles, el plazo para el cumplimiento de la obligación será de tres meses, contados desde la fecha de celebración del contrato de promesa.
2. Si el objeto del contrato de promesa de compraventa recae sobre bienes inmuebles, el plazo para el cumplimiento de la obligación será de seis meses, contados desde la fecha de celebración del contrato de promesa.



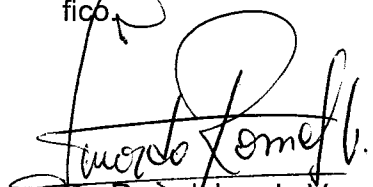
Art...El incumplimiento atribuible a una de las partes, le da derecho a la otra, si ha cumplido su obligación o está dispuesta a cumplirla de inmediato, a la resolución del contrato o a exigir judicialmente el cumplimiento del mismo. En cualquiera de los casos, con indemnización de daños y perjuicios.

Disposiciones reformativas al Código de Procedimiento Civil

PRIMERA.-Suprímase el inciso cuarto del artículo 166 del Código de Procedimiento Civil.

SEGUNDA.-Incorpórese en el artículo 828 del Código de Procedimiento Civil, a continuación de la frase "o entre arrendatario y subarrendatario", la siguiente frase: "Las controversias derivadas de contratos de promesa de compraventa excepto aquellas cuya cuantía no sobrepase los cinco mil dólares".

Razón: Siento como tal, que el informe para primer debate sobre el Proyecto de Ley de Reforma al Código Civil y Código Procesal Civil fue conocido y aprobado en el Pleno de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado, en sesión del 16 del noviembre de 2012.- Quito, 16 de noviembre de 2012.- Lo certifico.



Dr. Romel Jurado Vargas

**SECRETARIO RELATOR DE LA COMISIÓN ESPECIALIZADA
DE JUSTICIA Y ESTRUCTURA DEL ESTADO**

