



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL



Quito, 6 de octubre del 2009.
OFICIO: No. 073-APB-2009-AH

Trámite 7693
Codigo validación HFQ1BL7UB
Tipo de documento MEMORANDO INTERNO
Fecha recepción 07-oct-2009 13:12
Numeración documento 073-apb-2009-af
Fecha oficio 06-oct-2009
Remitente PÁEZ ANDRÉS
Razón social
Revise el estado de su trámite en:
<http://tramites.asambleanacional.gov.ec/estadoTramite.jsf>

Arquitecto
Fernando Cordero
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL
Presente.

39 Fojas

De mi consideración:

Conforme lo establece el Art. 134 de la Constitución de la República en concordancia con el Art. 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, presento el Proyecto de Ley Reformatoria al Código Civil, Código de Procedimiento Civil y Código Penal, referente al contrato de Promesa de Compra Venta, a fin de que se sirva dar el trámite correspondiente.

Atentamente,

Dr. Andrés Páez Benalcázar
ASAMBLEÍSTA POR LA PROVINCIA DE PICHINCHA-ID





REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

**FIRMAS DE RESPALDO AL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL
CÓDIGO CIVIL, CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y CÓDIGO PENAL,
REFERENTE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA.**

Juan Carlos Lopez V.

FERNANDO Vélez

Mercedes SILLACAS.

FRANCISCO CESAREROS Ruiz

PATRICIO QUEVEDO Q.

Quirico Coronel

Lourdes Tibán

Diana Atomorint



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

**PROYECTO DE LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO CIVIL, CÓDIGO
DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y CÓDIGO PENAL**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Por principio general de la autonomía de la voluntad, las partes pueden crear cualquier contrato con tal que no vaya contra el orden público, las buenas costumbres o la Ley.

El Art. 1570 del Código Civil empieza por establecer:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna;"

Este precepto constituye una excepción al citado principio de autonomía de la voluntad.

Más enseguida esa norma añade:

'.... Salvo que concurren las circunstancias siguientes;'

Esta segunda parte tiene dos efectos: a) el encabezamiento transcrito en primer término no es una disposición prohibitiva, sino imperativa: la promesa sí surte efecto siempre que se cumpla los requisitos que señala; y, b) la promesa que surte efecto es de excepción, de doble excepción. Por ello las "circunstancias" tienen que cumplirse estrictamente, sin que quepa aplicarlas por analogía. Al no precederse así, sea cae en la primera excepción (regla general de la promesa): no produce obligación alguna, con lo que está dentro del debatido campo de la inexistencia jurídica.

 Reglan la promesa: el Art. 1570 del Código Civil; el Art. 209 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; Art. 170 del Código de Procedimiento Civil y Art. 126 de la Ley de Minería.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

El magro tratamiento legislativo ha hecho que se discuta largamente sobre cada requisito que trae el Art. 1570 del Código Civil. Se ha discutido desde la naturaleza jurídica de si la promesa es o no un contrato, puesto que está colocada en el título XII del Libro IV del Código Civil, que trata "DE LOS EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES".

Otro aspecto doctrinario ha sido diferenciar el contrato de promesa de la simple oferta, éste acto jurídico unilateral que puede formar el consentimiento.

En el Ecuador hay un altísimo porcentaje de promesas de compraventa de inmuebles que no se las celebra por escritura pública, lo que coloca al promitente comprador en desventaja y sujeto a exigencias posteriores gravosas, que afectan a la equidad y buena fe. Estas promesas son fulminadas con la sanción de nulidad, y excepcionalmente, se adopta el criterio científico de que son inexistentes.

También se ha sancionado general y judicialmente con nulidad a las promesas sobre bienes que impiden su actual contratación y ulterior tradición. Así ha ocurrido con promesa de venta de inmueble que soporta el embargo, prohibición de enajenar o patrimonio familiar *ipso jure*. Hay una lamentable confusión de dos contratos que, si bien son conexos, son de distinta naturaleza: el uno genera obligación de dar (tradición) y el otro, de hacer jurídico. Una sentencia chilena y Luis Claro Solar sostienen: "La ineficacia a la que se refiere el Art. 1554 (nuestro 1570) dice relación directa con los requisitos intrínsecos del contrato que se promete celebrar y no con las formalidades a que debe someterse para que tenga pleno valor legal. Esta conclusión ... es la única compatible con la naturaleza misma del contrato de promesa, por el cual los promitentes contraen una recíproca obligación de hacer y que consiste en la celebración de un contrato que tendrá su propia fisonomía e independencia jurídica". (RDJ, t. 2ª. sec., pág. 3.- Claro Solar, Luis, Explicaciones de Derecho Civil Chileno Comparado, Edt. Nacimiento, Santiago, 1937, tomo 11, No. 1206, p.708; RDJ, tomo 69, sec. 1ª. Pág. 188, citado por Raúl Díez Duarte, el "LA COMPRA VENTA DEL CÓDIGO CIVIL CHILENO", pág. 21 y s.).



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

El requisito que más dudas ha ocasionado y sigue causando es la exigencia de que: "la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato". El debate empieza por precisar qué es la época. En sentido técnico, es un día, y así lo toman en la práctica y sentencias colombianas. En Colombia se establece la época hasta con el señalamiento de la hora en que deben concurrir los promitentes a una notaría determinada, para cumplir con la promesa. Si se aplicaría esta tesis científica en nuestro país, habría escasísimas promesas que surtirían efecto, ya que la mayoría no cumple con esta exigencia de la fijación de la época, en sentido técnico.

El otro concepto de época es natural y común, de lo que generalmente entiende la gente: un período que, por lo mismo tiene un principio y un fin. Si bien se acoge este criterio, en la práctica no se fijan dos hitos: el del comienzo y el del fin de la época. Más grave todavía, cuando se fija una condición. Nuestra Corte Suprema se ha pronunciado: "2° En la escritura pública que servido de base para la demanda, se ha estipulado que la compraventa prometida se efectúe tan pronto como se concluya el juicio de inventario de los bienes dejados por Abdón Ramírez y la promitente vendedora obtenga la respectiva autorización judicial para vender los derechos y acciones de sus hijos legítimos menores de edad, cuyos nombres no se determina. Estas dos condiciones suspensivas, consistentes en que se termine el juicio de inventario y se obtenga la autorización judicial, son indeterminadas en cuanto al tiempo, no tienen época prefijada para que se realicen, o sea que no se cumple con la prescripción de la ley de que la condición debe fijar la época de la celebración del contrato. En tales circunstancias no se sabe el día en que debe extenderse la escritura pública de compraventa, tal fecha aparece incierta e indeterminada, a causa de que en la promesa de venta se han puesto condiciones que pueden realizarse o no realizarse, ya que no están limitadas por el tiempo. Consiguientemente, la promesa celebrada entre María Isabel Mosquera y Juan Campos, no produce obligación alguna, porque éste es efecto que la misma ley señala cuando falta alguno de los requisitos puntualizados en el susodicho artículo 161° (hoy 1570) del Código Civil, cuya interpretación, en el sentido, es la misma que dan los comentaristas del derecho que tratan de esta materia como Claro Solar, Alessanndri y otros; 3° Admito que la promesa de venta no surte efecto alguno en este caso, es evidente que tanto la promitente vendedora como el promitente comprador deben restituir lo que han



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

recibido por tal concepto" (Gaceta Judicial serie VIII, No 9, página. 869 y siguientes).

Hay fallos contradictorios de la Corte Suprema de Chile. El uno, en el sentido anterior; "La condición a que se refiere el No.-3 del Art. 1554 (nuestro 1570) del Código Civil debe revestir el carácter de determinada. Si para el cumplimiento del hecho incierto constitutivo de la condición no se fija época o plazo, se trata de una condición indeterminada, y en este caso, no puede darse el valor de promesa de un contrato a la convención celebrada bajo tal condición". (RDJ: t.44,sec.1ª. p.591; t. 45,sec. 1ª. p. 176; t.46,sec. 1ª. p. 906; t. 48, sec 1ª. P. 593; t. 55 sec. 1ª. , p. 368; t. 78, sec. 2ª.P.I).

El otro que recoge la opinión contraria: "Si no se ha fijado el plazo para que la condición se cumpla, ella caducará o reputará fallida, cuando llegue a ser cierto que el acontecimiento no sucederá o cuando haya transcurrido el plazo de quince días sin realizarse. En consecuencia al exigir el Art. 1554 (1570 nuestro) numeral tercero., como requisito de contrato de promesa, que tenga una condición que fije la época de la celebración del contrato, está determinado, en el peor de los casos, un plazo de 15 años para que la condición se verifique" (RDJ, t. 50 sec. 1ª. P. 491; t. 60, sec. 2ª., p.85, citados por Raúl Díez Duarte, en "LA COMPRAVENTA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO", pág. 26).

La generalidad de las promesas tienen una cláusula así: " *La compraventa se celebrará dentro del plazo de un año, contado desde esta fecha*", (la de la escritura).

Es necesario averiguar si ese plazo es suspensivo o es extintivo con vista del Art. 34 del Código Civil, y al respecto, se ha discutido muy largamente.

Para unos, el plazo es suspensivo, porque hace nacer la obligación de celebrar el contrato únicamente transcurrido el año completo. Cumplido el plazo, sólo ahí, cualquiera de las partes, por ejemplo, el promitente comprador, podrá exigir aún judicialmente la celebración del contrato



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

prometido. Antes de ese cumplimiento de plazo, sería prematura cualquier acción. En ese sentido, hay el siguiente fallo de la Corte Suprema de Chile: "El plazo que señala el No. 3 del art. 1554 (nuestro 1570) del Código Civil, es suspensivo. Si tal no fuese, el acreedor no podría pedir el cumplimiento de la obligación, pendiente el plazo; y cumplido, tampoco podría pedirlo, por haberse extinguido el deber". (Revista de Derecho y Jurisprudencia Chilena, t.70, sec. 1ª. pág. 35; sec. 1ª. p. 96; t. 72, sec. 1ª. p. 33; t. 77, sec. 1ª. p. 10; fallos citados por Raúl Díez Duarte, en "LA COMPRA VENTA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO", pág. 24).

Sin embargo, encontramos que en la cláusula del ejemplo se ha fijado uno solo de los términos de la época, en sentido natural dentro de la cual debe celebrarse el contrato definitivo: la iniciación de la época sin decir cuándo termina.

Ante esta interrogante se ha respondido que vencerá la época juntamente con el lapso de prescripción de la obligación. Mas, es del caso tomar en cuenta que la prescripción puede ser interrumpida, y si esto ocurre, nunca llegaría a extinguirse esa época; ésta no sería determinada, y, inexistente para unos, nula absoluta para otros).

Según una de las reglas de hermenéutica de los contratos, una cláusula debe interpretarse en el sentido que produzca algún efecto, antes que en aquel que no sea capaz de producir efecto alguno (Art. 1578 del Código Civil).

Consecuentemente con esto, el plazo así escueto, "dentro de un año", debe interpretarse como plazo extintivo, que termina con las obligaciones de celebrar un contrato.

Y esta drástica situación ha dado paso a que se afirme que antes que prescripción, hay en el contrato de promesa, una caducidad, que opera aún en contra de la voluntad de las partes.

El problema surge por la falta de fijación de la época, como exige el Código; deja a la interpretación del juez la insuficiente estipulación y



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

redacción de la cláusula de fijación de la época. Es tan difícil esta situación que nuestro más alto tribunal ha tenido fallos contradictorios. Así en la Gaceta Judicial Serie IX, No. 11, pág. 1134 y en el fallo publicado en la Gaceta Judicial Serie XII, No.- 2, pág 280 se pronuncia la Corte Suprema por el plazo suspensivo, declarando que la promesa, como contrato, es una ley para los contratantes; que como tal contrato sigue las reglas generales, debiendo aplicarse que ninguno de los contratantes está en mora si ha dejado de cumplir lo estipulado; que el otorgamiento del contrato prometido requiere de la actividad de ambos promitentes, etc. Esta tesis ha sido seguida por las actuales salas de casación de la misma Corte y por la generalidad de los fallos de cortes superiores y juzgados.

Más en la Gaceta Judicial de la misma Serie XII, No. 1, pág. 52 se sostiene en cambio que el plazo es resolutorio y que de cualquier reclamación por la mora del deudor debe ser oportuna, sorprendiéndole en el instante de su incumplimiento. Y añade "después de dicho instante, el derecho a reclamar caduca ipso facto". Esta tesis es científica, aun cuando repugna a un sentido de justicia.

Al respecto de la caducidad, la Corte ha dicho: "Se advierte que la caducidad, en concepto de Fueyo implica el gravamen de observar un plazo perentorio para la ejecución de un acto. La extinción de los derechos y acciones en la caducidad, opera de una manera directa y automática, sin que sea necesario como en la prescripción, que sea alegada por la parte a quien favorece, para que pueda ser declarada. En el caso a que se refiere este juicio no cabe duda que por no haberse cumplido la condición en el tiempo previsto en los meses de mayo o junio de 1964 ni celebrado el contrato hasta el mes de julio del mismo año ha operado la caducidad que se produce en forma automática e ipso jure y no procede por tanto demandar la resolución". (Sentencia del 21 de junio de 1972, citada por el Dr. Galo Espinosa, en su obra DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, tomo I, pág. 117).

La Corte Suprema de Justicia de Chile también se ha pronunciado en este sentido: " 1.- Ante la inactividad de las partes, su ineficacia posterior se produce ipso facto, una vez transcurrido el plazo extintivo estipulado y ello, porque el consentimiento sólo se ha pactado para otorgar el contrato



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

definitivo dentro del plazo fijado y no otro.-2.- Las partes quedan desligadas. No pueden demandar cumplimiento ni resolución.-3.- Los conceptos de invalidez (existencia de vicios, relacionados con su misma celebración) y caducidad (imposibilidad de ejecución validamente contraídas) son diversos.

Una convención puede ser válida, pero estar caducada". (REVISTA DE DERECHO Y JURISPRUDENCIA CHILENA, t. 60, 1ª. Parte, pág. 54, artículo de Fernando Fueyo Laneri sobre caducidad, citado por Raúl Diez Duarte, en "LA COMPRAVENTA EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO", pág 24).

En consecuencia, existen fallos contradictorios tanto en el Ecuador como en Chile. La Corte Suprema anterior estuvo, y la Corte Nacional de Justicia está obligada a dar una norma obligatoria interpretativa de esos casos; y, concretamente determinar si en ellos el plazo es suspensivo (es decir, si la promesa es exigible después de haberse cumplido el único plazo), o si por el contrario, que el plazo es extintivo, que por su cumplimiento, las obligaciones desaparecen.

Como corolario de la tesis se defiende el plazo suspensivo, se ha admitido que el promitente comprador que paga el precio y al que se le da la *posesión*, puede llegar a prescribir. Parece que si bien sigue con el espíritu de hacer justicia, va en contra de preceptos como el examinado y la regla cuarta del Art. 1570 del Código Civil, ya que el contrato de promesa con entrega de la cosa, sigue siendo título de mera tenencia.

La regla cuarta del Art. 1570 del Código Civil debe interpretarse en el sentido de que la tradición es para los contratos reales, y las solemnidades para los demás. Se incurre en el mismo error que se comete en el Art. 1459 de confundir la "tradición" con "entrega".

A este respecto, cuando se vende un inmueble de un menor, se ha considerado que debe existir autorización judicial. Una sentencia chilena establece el criterio contrario: "Los tribunales carecen de jurisdicción para autorizar la celebración de un contrato de promesa de venta de bienes raíces pertenecientes a relativamente incapaces".



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

También se ha dicho: "El contrato prometido queda suficientemente especificado si solo se señalan en la promesa sus elementos esenciales que permitan distinguirlo de otros contratos, pudiendo omitirse de los elementos de su naturaleza, que la ley presume y los meramente accidentales".

"Pero no todos los elementos del contrato real van especificarse en la promesa y uno de ellos, el requisito externo esencial, la entrega, va a reservarse para cuando se le otorgue el contrato".

"Cuando el Art. 1554 (nuestro 1570) autoriza que para el perfeccionamiento del contrato prometido pueda faltar la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriben, autoriza también que en su especificación falten, asimismo, las cosas que están legalmente previstas y que se entienden pertenecerle por su naturaleza, sin necesidad de hacerles constar, y las que por ser accidentales, se especifican por medio de cláusulas especiales al tiempo de celebrarse el contrato prometido".

"La especificación exigida en el numeral cuarto del Art. 1554 (nuestro 1570), es la necesaria que no quepa duda en cuanto a la naturaleza del contrato prometido, de modo que no pueda confundirse con otro. En lo que se refiere a la promesa de compraventa de un bien raíz, es menester que éste se individualice claramente y en forma tal que no pueda existir vacilación acerca de cuál es el predio al que la promesa se refiere. Si se indicó el inmueble en el contrato de promesa con el nombre de la calle, el número y su rol de avalúo, se hizo entrega material del mismo a satisfacción del promitente comprador, se ha dado cumplimiento del requisito del numeral cuarto.

SITUACIÓN PRÁCTICA ACTUAL Y OBJETIVO DEL PROYECTO DE LEY.

Lo señalado anteriormente hace que la ejecución del contrato de promesa sea aleatoria.

En el campo académico, puede seguirse discutiendo en temas como los tocados al paso: si el plazo fijado es extintivo o resolutorio; si el promitente vendedor que ha pagado el precio y se le ha concedido la tenencia (aunque



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

bajo la figura de la posesión) puede llegar a adquirir el inmueble por prescripción, etc.

En estas discusiones hay dos valores en juego: si se hace justicia contra las prescripciones legales y las meticulosidades doctrinarias; o se respeta el principio de legalidad, aunque cause una injusticia.

No parece prudente mantener estas discusiones bizantinas. Lo que se debería hacer es cortar el nudo gordiano, y tener una ley que ampare actuaciones de magistrados, ministros y jueces, así como se respete la palabra empeñada, por principio moral.

No hay razón valedera que en la actualidad se mantenga a la promesa como "cenicienta" del Derecho Civil, en el sentido de que estos contratos no se cumplen y terminan en litigios interminables.

Este proyecto tiene como propósito dar un ropaje más real a este contrato importante, despojándole de sus harapos, y evitar los perjuicios que causa a las personas de buena fe, principalmente en la promesa de compraventa de inmuebles.

Desde luego, no se pretende que se excluyan debates alrededor de la promesa. Seguramente aparezcan otros de distinta naturaleza.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO

Que, el Art. 1570 del Código Civil, referente al contrato de promesa de celebrar contrato no produce obligación alguna, salvo concurren ciertos requisitos, establecidos de manera taxativa, sin embargo en la práctica, las promesas de compraventa de inmuebles que no se las celebra por escritura pública, le coloca al promitente comprador en clara desventaja del promitente vendedor, porque estas son resueltas con una demanda de nulidad de contrato, hecho que afecta la equidad y buena fe de los contratantes.

Que, el escaso tratamiento legislativo establecido en el actual Código Civil, ha hecho que se discuta largamente sobre cada uno de los requisitos que establece el Art. 1570 del Código Civil, sin embargo no se ha dado solución a la realidad actual en el comercio de los bienes, pues ya que se ha limitado a que el contrato de promesa sea únicamente celebrado por escrito y no de manera consensual.

Que, en la actualidad por el costo notarial que implica celebrar una escritura de promesa de compra de inmuebles, ya que se debe pagar al notario sobre el precio real del contrato, los promitentes contratantes optan por celebrar contratos por instrumento privado, documento que de acuerdo a las normas vigentes no tienen validez alguna.

Que, es necesario contar con una legislación adecuada y actualizada, respecto del contrato de promesa, de bienes muebles e inmuebles que se encuentran en el comercio humano.

La Asamblea Nacional, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales expide la siguiente:



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

**REFORMA AL CÓDIGO CIVIL, CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y
CÓDIGO PENAL.**

REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL.

Art. 1, en el Art. 237, del Código Civil, agréguese el siguiente inciso:

"Exceptuase, la promesa para ser cumplida después del divorcio, la donación revocable y la venta forzada de bienes de cualquiera de los cónyuges".

Art. 2.- Suprímase el Art. 1570, y sustitúyase por el siguiente Título:

DEL CONTRATO DE PROMESA

Parágrafo 1º

De disposiciones generales

Art. ... La promesa es un contrato que viabiliza la celebración de otro u otros convenios en el futuro, aún en forma sucesiva, cuando fuere del caso.

Es aplicable a convenios civiles, mercantiles, mineros, administrativos, laborales, de mediación, arbitraje, innominados y atípicos, cuando en ellos no esté prohibida la promesa o ésta sea incompatible con su naturaleza, por lo que se excluyen los actos de familia. No requiere de las formalidades propias del contrato prometido. No genera obligaciones reales, a menos que expresamente así estipulen las partes o determine la ley.

Art. ...La nave nacional matriculada en una Capitanía de Puerto, la aeronave inscrita en el Registro Nacional de Aeronaves y el automotor matriculado en las **Jefaturas o Subjefaturas de Tránsito** podrán ser objeto de promesa sujeto a lo establecido en este título.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Art. ...El bien objeto del contrato prometido puede soportar, al momento de celebrar la promesa, las medidas de: secuestro, embargo, prohibición de enajenar, inscripción de demanda u otras medidas cautelares o de ejecución con tal que conste en el contrato de promesa. El que omitiere dar aviso del gravamen existente responderá por el delito de estafa y por los daños y perjuicios que cause a la otra parte y a terceros. El propietario del bien prometido para la celebración del contrato definitivo está en la obligación de levantar el impedimento para su enajenación.

Art. ...Las normas de este título, en lo que mira al interés privado, son supletorias de la voluntad expresamente manifestada por las partes, en el contrato de promesa.

Parágrafo 2°.

De la inscripción

Art. ...La promesa de contrato de compraventa, permuta, donación u de otro título translativo de dominio sobre inmuebles, naves, aeronaves o bienes muebles sujetos a registro, otorgadas mediante escritura pública o instrumento privado, deben inscribirse en el respectivo registro, aún cuando al tiempo de celebración del contrato existan gravámenes o impedimentos sobre dichos bienes.

La inscripción se efectuará dentro del plazo de treinta días de otorgado el instrumento público o privado.

Art. ... La inscripción de la promesa produce los siguientes efectos Jurídicos:

a.- Las inscripciones posteriores de medidas de ejecución o cautelares o de títulos translativos de dominio no surtirán ningún efecto si se cumple el



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

contrato prometido. El registro no podrá exceder más de dos años cuando se trate inmuebles y un año tratándose de bienes muebles, a menos que exista modificación expresa.

b.- La inscripción de un contrato de promesa, no afectará a los derechos de terceros constituidos con anterioridad a la inscripción.

c.- Si cualquiera de las partes se resistiera a cumplir con la promesa, y no hubiere impedimento legal que contrarié la enajenación, el juez mediante sentencia dispondrá que se tenga como contrato definitivo a aquella promesa, ordenado además su inscripción en el registro respectivo.

d.- Si la promesa fuera de realizar la partición, el juez la tramitará desde la fase que hubiere quedado firme por acuerdo de las partes.

Los acuerdos de las partes o las resoluciones judiciales previstas en este artículo serán inoponibles a terceros. A petición de parte, el juez podrá disponer se cite a terceros, haciendo conocer la petición presentada.

Sin embargo el tercero perjudicado, podrá impugnar la decisión judicial en juicio ordinario, y el juez que conozca la causa podrá fijar una caución por los resultados del juicio.

Parágrafo 3°.

De la época de celebración del contrato definitivo.

Art. ... El contrato de promesa establecerá un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato definitivo. A falta de esta estipulación, se observara las reglas siguientes:



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

1.- Si el objeto del contrato definido recae sobre un bien mueble, sobre acciones, participaciones en compañías, la época empezará a correr tres meses después de la fecha de la celebración.

2.- Si el objeto es un derecho real sobre inmueble, sucesión hereditaria, nave o aeronave, el plazo empezará a correr seis meses después desde la fecha de celebración de la promesa.

3.- Si transcurridos los plazos de iniciación de la época señalados en las reglas anteriores, subsistiera un gravamen que impida la celebración del contrato definitivo y posteriormente el gravamen desapareciera, el contrato debe celebrarse en un plazo máximo de veinte días desde que se tuviera noticia de tal liberación, a menos que la parte perjudicada hubiera decidido no celebrarlo.

4.- En cualquiera de los casos anteriores, en el último mes de expiración del plazo, la parte que mantuviera interés en la celebración del contrato definitivo requerirá a la otra parte, por medio de un notario o juez.

Cualquiera de estas autoridades dispondrá que se tome nota del requerimiento en el registro respectivo.

Parágrafo 4º

De los efectos de la promesa.

El contrato de promesa surte los siguientes efectos jurídicos:

a.- La promesa consensual sobre muebles, pero quien invoca debe probar su existencia, de acuerdo a las normas generales.

b.- La promesa escrita genera obligaciones para las partes; pero en caso de impugnación, quien la presenta debe probar su autenticidad.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

c.- La promesa celebrada por escritura pública, en un contrato donde se encuentran la cláusula del plazo de cumplimiento de la obligación, permite que el juez disponga su cumplimiento aún en el caso de renuncia de la otra parte.

d.- Si en el contrato de promesa se establece una condición indeterminada como plazo, cualquiera de las partes podrá requerir a la otra parte la celebración del contrato definitivo. La parte requerida podrá solicitar que se difiera para otra fecha, pero lo determinará. El peticionario podrá a su arbitrio desistir de la promesa, si fuera pertinente, en caso de desistir de la celebración del contrato definitivo podrá reclamar la indemnización de daños y perjuicios, sin perjuicio de las prestaciones mutuas.

e.- La promesa que celebre un cónyuge con respecto a bienes gananciales o un comunero sobre derechos que tuviere sobre un bien indiviso, no afectará a los derechos del otro cónyuge o comunero.

f.- La promesa que celebren los cónyuges entre sí tienen valides, sí la ejecución del contrato principal surte efectos legales luego de la inscripción del divorcio en el Registro Civil.

g.- Salvo estipulación en contrario, si la promesa recayera sobre derechos y acciones que se radiquen en un inmueble y posteriormente mediante la partición se determina el lote a que corresponde esos derechos y acciones, la inscripción en el Registro de la Propiedad se concretará únicamente al cuerpo cierto establecido.

h.- En el contrato de promesa cabe estipulación de pacto comisorio calificado, sí una de las partes no cumple con una o más obligaciones contraídas, se resuelve ipso facto el contrato; el contratante perjudicado podrá reclamar daños y perjuicios y el pago de prestaciones mutuas.

i.- Las partes contratantes están obligadas a cumplir con las obligaciones estipuladas, sin embargo, pueden contratar con arras promisorias, penitenciales o de retractación.



j.- Dentro de los treinta días posteriores al vencimiento del plazo convencional que tenían las partes para celebrar el contrato definitivo, cualquiera de ellas podrá demandar judicialmente a la otra de que se celebre el contrato definitivo. El juez señalará un plazo perentorio para dicho efecto, vencido este último plazo y si las partes guardarán silencio por treinta días más, cualquiera de ellas podrá invocar la caducidad de la promesa y solicitar el pago de prestaciones mutuas.

Caducado el plazo establecido en la promesa y el concedido por el juez, las partes no pueden demandar el cumplimiento ni la resolución del contrato, pero si las prestaciones mutuas.

k.- Cuando la promesa sea declarada judicialmente o se haya caducado, las partes procederán a las restituciones mutuas, con los intereses legales, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que tiene derecho a reclamar de la parte que haya cumplido las obligaciones contractuales.

l.- Las obligaciones derivadas de la promesa son de cargo del contratante, sin que pueda obligar al otro cónyuge, comunero, o por quien haya intervenido estipulando a favor de un tercero. Para el contrato definitivo debe obtenerse el consentimiento o autorización que el contrato requiera.

m.- En caso de que la parte interesada en celebrar el contrato definitivo levante a su costa los gravámenes, tendrá derecho a que se le reintegre el ciento por ciento del valor, más un veinte por ciento de recargo, valor que podrá ser imputado a las obligaciones contraídas.

Parágrafo 5°.

De los efectos de la promesa en un contrato inmobiliario

Art.- ... La promesa de un contrato translativo de dominio de derechos reales sobre un inmueble o nave, valdrá como contrato definitivo, una vez fenecido el plazo convencional estipulado por las partes para suscribir el contrato definitivo, bajo estas condiciones:

a.- Que se hubiera otorgado por escritura pública y se halle inscrita en el Registro de la Propiedad;



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

- b.- Que en la promesa conste consentimiento recíproco de las partes con la facultad de disponer y con las autorizaciones que la ley exija;
- c.- Que se hubiera estipulado en la promesa que, si vencido el plazo y no se hubiere suscrito la escritura definitiva, el contrato de promesa se tendrá como contrato definitivo;
- d.- Que se encuentre individualizado o identificado, el inmueble o nave;
- e.- Que se encuentre pagado el precio en la forma estipulada en la promesa;
- f.- Que el bien inmueble o nave no esté con prohibición de enajenar o embargado con anterioridad a la inscripción de la promesa; y,
- h.- Que se realice una declaración juramentada por escritura pública, en la que conste que, la otra parte no ha cumplido con el contrato dentro del plazo estipulado. Esta declaración se inscribirá en el registro de la propiedad.
- i.- Que se encuentre pagado los impuestos que gravan a la transferencia de dominio.

Parágrafo 6°.

De los impuestos que gravan a la promesa.

Art.- ... Para la inscripción de la promesa sobre inmuebles, naves y aeronaves, se pagarán los impuestos de registro, en su totalidad, mientras que los impuestos de alcabala y sus adicionales se pagarán el 10% de lo que correspondería pagar si el contrato fuera definitivo, mientras que el



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

90% se pagará al celebrar la escritura definitiva del contrato principal o cuando se protocolice la sentencia que resuelva el cumplimiento de la promesa, o al momento que la promesa se convierta en contrato definitivo.

**REFORMAS A LA CODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO
CIVIL**

Art. 2.- Suprímase el inciso cuarto. del Art. 166 del Código de
Procedimiento Civil.

Art. 3.- A continuación de la Sección 23°, del Título II del Libro 2° del
Código de Procedimiento Civil, agréguese, la siguiente sección.

Sección I

De las controversias derivadas del contrato de promesa

Art. ...Cuando una parte invoque la existencia de una promesa consensual y la otra lo niegue en todo o en parte, se sustanciará en juicio ordinario.

Art. ... La controversia sobre una promesa que conste por escrito se sustanciará en juicio verbal sumario, con las excepciones que se determina en esta sección.

Pero si la cuantía de la promesa es inferior a cinco mil dolares, se sustanciará mediante el procedimiento establecido en el Art. 407 de este Código.

Art. ...Cuando la promesa sea de un contrato claramente especificado, que conste por escritura pública, la parte que opte por el cumplimiento, acudirá



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

con su demanda ante el juez competente, quien, luego de calificarla, dispondrá que se cite a la otra parte en el lugar que hubiera fijado en el contrato, domicilio o fuero concurrente, concediéndole seis días para que conteste a dicha demanda.

Con la contestación o en rebeldía, señalará día y hora para la audiencia de juzgamiento, a la cual las partes deberán concurrir con sus pruebas.

Si alguna de las partes solicitará alguna prueba que no puede actuarse ese momento, como una inspección judicial, ésta se efectuará en el término máximo de quince días.

En la audiencia de juzgamiento, el juez procurará el advenimiento entre las partes. Sus advertencias en ningún caso pueden considerarse como anticipación de criterio. Se dejara constancia de cada una de las propuestas, las mismas que se tomarán en cuenta al momento de dictar sentencia para la condena en costas por la actuación maliciosa o temeraria de los litigantes.

El juez pronunciará sentencia en el término de cinco días siguientes a la audiencia o a la actuación de la última prueba. Condenará al pago de costas y honorario profesional a la parte renuente al cumplimiento de la promesa, sin perjuicio de la acción penal.

De la sentencia habrá recurso de apelación sólo en el efecto devolutivo, a menos que el apelante rinda caución por los perjuicios estimados en el retardo de la ejecución de la resolución. Rendida la caución, se concederá también el recurso en el efecto suspensivo. La otra parte podrá adherirse al recurso en el término de tres días de notificado con la concesión del recurso.

El superior fallará por mérito de los autos y de esta resolución se puede interponer recurso de casación, de acuerdo no la ley de la materia.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Art. ... Cuando la promesa de celebrar un acto o contrato recaiga sobre inmuebles o naves, y se encuentre inscrito en el registro respectivo, la parte interesada acudirá ante el juez competente con su demanda, a la cual se acompañará la escritura y el certificado del registro. El juez calificará la demanda y de admitirle a trámite, dispondrá que se cite al demandado.

A solicitud de parte, el juez dispondrá se cite a terceros, en el lugar que se señale y que se publique por la prensa en el cantón donde se encuentre inscrito el inmueble o nave, un aviso haciendo conocer de la demanda presentada y advirtiéndole que va a pronunciar sentencia en el término de seis días desde la fecha de citación. En la resolución ordenará que la promesa se tenga como contrato definitivo, retrotrayendo sus efectos a la fecha de inscripción en el registro.

Contra esta sentencia habrá recurso de apelación, que se lo concederá solo en el efecto devolutivo. Contra el fallo que dicte el superior se podrá interponer recurso de casación.

El tercero que se considere perjudicado podrá reclamar en juicio ordinario, el juez que conozca fijará una caución por los resultados del juicio.

Art. ... Para que un contrato de promesa valga como contrato definitivo, el interesado declarará bajo juramento ante el notario, de que no obstante del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, la otra parte se niega a celebrar el contrato definitivo. Se tomara nota de esta escritura al margen de la promesa, y se inscribirá en el registro de la propiedad.

Art. ... Para resolver las demás controversias que se susciten entre las partes, se sujetarán a las normas del juicio verbal sumario.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

REFORMAS AL CÓDIGO PENAL.

Art. 4.- Al artículo 361 de la Codificación del Código Penal, agréguese el siguiente inciso:

Igual pena se aplicará a la parte que celebre una promesa, ocultando circunstancias fundamentales que incidan en la celebración del contrato prometido; o que de manera dolosa las cambiara después de la celebración, o que en el proceso de ejecución presente pruebas falsas o que hubiere actuado con temeridad o mala fe.

Una firma manuscrita en tinta, que parece ser la de un funcionario o representante legal, ubicada a la izquierda del artículo final.

Artículo Final.- Estas reformas entraran en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.