

UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO

FACULTAD DE DERECHO, POLÍTICA Y DESARROLLO

TÍTULO: SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO A OPTAR EL GRADO DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPÚBLICA

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

JOHANNA LIZETH SÁNCHEZ POLANCO

NOMBRE DEL TUTOR:

AB. ENRIQUE EFRAÍN ARGÜELLO ARELLANO, MSC.

SAMBORONDÓN, MAYO, 2026

SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR

CARTA DE APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor de Johanna Lizeth Sánchez Polanco, estudiante de la Facultad de Derecho, Política y Desarrollo de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo,

CERTIFICO

Que, una vez analizado el trabajo de titulación titulado **"SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR"**, presentado como requisito previo a obtener el grado de Abogado, el mismo cumple con los requisitos y méritos académicos, razón por la cual lo **APRUEBO** en su totalidad.

AB. ENRIQUE EFRAÍN ARGÜELLO ARELLANO, MSC.

TUTOR

SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR

INFORMACIÓN DEL AUTOR

Johanna L. Sánchez Polanco

Tecnóloga en Asistencia Jurídica

Universidad de Especialidades Espíritu Santo – Ecuador (UEES)

johanna.sanchezp@uees.edu.ec

Facultad de Derecho Edificio P, Universidad Espíritu Santo, Km. 2.5 Vía Puntilla Samborondón.

DEDICATORIA

Este trabajo de titulación en primer lugar dedico a mis hijos Nicolás, Julián y Emilia, quienes son la razón más profunda de mi esfuerzo y dedicación, cuya curiosidad y alegría me inspiran a seguir aprendiendo cada día, este aprendizaje me ayuda a guiar a mis hijos y enseñarles que la constancia es lo que nos va a llevar al éxito, a no rendirnos y sobre todo que nunca es tarde para alcanzar nuestros anhelos y sueños. A mi esposo Alejandro, quien con su apoyo constante y generoso al asumir el cuidado de nuestros hijos durante mis estudios fue fundamental para la culminación de este trabajo. A mis padres quienes son el pilar fundamental en mi vida, que gracias a ellos pues ahora estoy donde estoy, por último, pero no menos importantes a mis hermanos que con su forma de ser le dan sentido a mi vida.

Johanna Lizeth Sánchez Polanco

SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR

AGRADECIMIENTOS

A Dios por darme la oportunidad de llegar hasta esta etapa de mi vida superando cada adversidad de ella con perseverancia, permitiéndome alcanzar mis metas familiares, personales y profesionales.

A mi familia, que con su ejemplo y entendimiento me impulsó a que nunca es tarde para alcanzar las metas. Cada palabra, consejo y regaño forjaron la persona que llegue a ser.

A la Universidad de Especialidades Espíritu Santo, y de manera especial a la Facultad de Derecho, Política y Desarrollo, por generar estos espacios para que personas como yo, que por varias adversidades de la vida no pudimos concluir nuestra formación profesional en nuestra juventud.

A mi tutor, Ab. Enrique Efraín Argüello Arellano, Msc., por su guía permanente, por sus consejos y regaños que demuestran que la vocación a la docencia, forman profesionales de bien en beneficio de Dios y la Patria.

Finalmente agradezco a todas las personas que, de una u otra manera, me enseñaron a vivir una vida sin prejuicios, motivándome a seguir adelante y recordándome que la constancia y la disciplina algún día dan sus frutos.

Johanna Lizeth Sánchez Polanco

SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR

Resumen

El presente articulo analiza la problemática jurídica que surge de la ausencia de inscripción de contratos preparatorios de promesa de compraventa en el sistema registral inmobiliario ecuatoriano y su impacto en el derecho constitucional a la seguridad jurídica. La investigación analiza cómo la ausencia de publicidad registral genera situaciones de incertidumbre para los promitentes compradores frente a eventuales actos de disposición del promitente vendedor durante la vigencia del compromiso previo. Mediante metodología cualitativa de análisis doctrinal y normativo, se examina la naturaleza jurídica del contrato preparatorio, el régimen registral ecuatoriano vigente, el principio de legalidad registral y sus efectos sobre la certeza del derecho. El estudio demuestra que existe tensión normativa entre el principio de autonomía de la voluntad contractual y los mecanismos de publicidad registral, evidenciándose que el artículo 25 de la Ley de Registro no contempla expresamente las promesas de compraventa dentro del catálogo de actos inscribibles. Esta omisión legislativa vulnera el derecho a la seguridad jurídica al impedir que terceros conozcan la existencia de compromisos previos sobre inmuebles, propiciando fenómenos de doble venta, constitución de gravámenes y embargos que afectan derechos de promitentes compradores.

PALABRAS CLAVE: Seguridad jurídica, promesa de compraventa, registro de la propiedad, publicidad registral, contrato preparatorio, protección del tráfico inmobiliario.

SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR

Abstract

This article analyzes the legal problems arising from the lack of registration of preliminary purchase agreements in the Ecuadorian real estate registry system and its impact on the constitutional right to legal certainty. The research examines how the absence of registration creates uncertainty for prospective buyers regarding potential acts of disposition by the prospective seller during the term of the preliminary agreement. Using a qualitative methodology of doctrinal and normative analysis, the legal nature of the preliminary agreement, the current Ecuadorian registry system, the principle of legality in registration, and its effects on legal certainty are examined. The study demonstrates a normative tension between the principle of freedom of contract and the mechanisms of registration, highlighting that Article 25 of the Registry Law does not expressly include preliminary purchase agreements within the catalog of registrable acts. This legislative omission violates the right to legal certainty by preventing third parties from knowing about the existence of prior commitments on real estate, fostering phenomena of double sales, the creation of liens and encumbrances that affect the rights of prospective buyers.

KEYWORDS: Legal certainty, promise of sale, property registry, registry publicity, preparatory contract, protection of real estate traffic.

SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR

Índice

Introducción 8

1. La promesa de compraventa y el sistema registral ecuatoriano 12

1.1. Cuestiones generales sobre la promesa de compraventa 12

1.2. Bases del sistema registral ecuatoriano 14

2. Marco teórico y conceptual 16

2.1. Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa 17

2.2. Elementos esenciales del contrato preparatorio 18

2.3. Efectos jurídicos entre las partes 20

3. Marco normativo 21

3.1. El sistema registral ecuatoriano 21

3.2. Principio de legalidad registral 22

3.3. Actos inscribibles según la Ley de Registro 24

4. Análisis crítico de la problemática 25

4.1. La seguridad jurídica como derecho constitucional 25

4.2. Consecuencias de la no inscripción 27

4.3. Tensión entre autonomía contractual y publicidad registral 28

Conclusiones 30

Recomendaciones 32

Bibliografía 34

SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR

Introducción

El contrato preparatorio de promesa de compraventa representa uno de los instrumentos contractuales más utilizados en la práctica del tráfico inmobiliario ecuatoriano[1]. Este mecanismo jurídico permite a las partes establecer un compromiso vinculante para la celebración futura de un contrato definitivo de compraventa, sirviendo como paso intermedio entre las negociaciones preliminares y la transferencia efectiva del dominio. Como señala POZO ACOSTA, este contrato "… constituye un instrumento fundamental en el ámbito económico, jurídico y social ecuatoriano[2]".

El ordenamiento jurídico ecuatoriano reconoce expresamente el contrato de promesa en el artículo 1570 del Código Civil (CC), estableciendo los requisitos esenciales para su validez. Sin embargo, la Ley de Registro[3] no contempla de manera explícita la posibilidad de inscribir este contrato preparatorio en el Registro de la Propiedad, generándose así una laguna normativa que produce importantes consecuencias prácticas para los contratantes. Esta ausencia de previsión legislativa contrasta con la práctica contractual generalizada y con las necesidades de protección jurídica que demandan quienes celebran promesas de compraventa, especialmente los promitentes compradores que entregan anticipos o señales sin contar con mecanismos eficaces de publicidad registral que opongan su derecho frente a terceros[4].

---

[1] BARROS UGUÑA, Julio Mauricio, *La promesa de compraventa y su inscripción en la legislación ecuatoriana*, 2022.
[2] POZO ACOSTA, Juan Carlos, *La promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana*, 2013, p. 15.
[3] Art. 25 Decreto Supremo No. 1405, 28 de octubre de 1966, Ley de Registro (Registro Oficial No. 136, 28 de febrero de 1980) (Ley de Registro).
[4] ALMEIDA VALENCIA, Martha Verónica et al., "Requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa" en *Noesis*, vol. 7, No. Esp. 1, 2025, DOI https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.467 consultado 21/04/2026.

SEGURIDAD JURÍDICA Y AUSENCIA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA EN ECUADOR

El derecho constitucional a la seguridad jurídica, consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece que "… se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes"[5]. Este derecho fundamental adquiere especial relevancia en el ámbito del derecho inmobiliario registral, donde la publicidad de los actos y la certeza sobre el estado jurídico de los bienes constituyen pilares esenciales del sistema[6]. La falta de inscripción de las promesas de compraventa genera situaciones de incertidumbre que pueden derivar en perjuicios patrimoniales significativos para los promitentes compradores, quienes carecen de mecanismos efectivos para oponer sus derechos frente a terceros que contraten posteriormente con el promitente vendedor[7].

La problemática se intensifica al considerar que durante el período de vigencia de la promesa, que frecuentemente se extiende por meses o incluso años, el promitente vendedor mantiene la titularidad registral del dominio y, por tanto, conserva la capacidad jurídica de realizar actos de disposición sobre el inmueble[8]. Esta situación genera un escenario propicio para la ocurrencia de fenómenos como la doble venta, la constitución de gravámenes o la imposición de medidas cautelares que afectan el bien prometido en venta, circunstancias todas ellas que comprometen gravemente la posición jurídica del promitente comprador original.

El presente trabajo aborda esta problemática desde una perspectiva dogmático-

[5] Art. 82 Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008) (CRE).
[6] GAVILÁNEZ VILLAMARÍN, Silvia Marisol et al., "La seguridad jurídica y los paradigmas del estado constitucional de derechos" en *Universidad y Sociedad*, vol. 12, No. S(1), 2020, URL https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/1798 consultado 21/04/2026.
[7] BARROS UGUÑA, *La promesa de compraventa y su inscripción en la legislación ecuatoriana*.
[8] GARNICA MÉRIDA, Jairo Jessiel, "Smart contract de promesa de compraventa" en *DIXI*, vol. 27, No. DIXI, 2025, DOI https://doi.org/10.16925/2357-5891.2025.03.07 consultado 21/04/2026.

normativa, analizando la tensión existente entre la autonomía de la voluntad contractual, que permite a las partes celebrar libremente promesas de compraventa, y la ausencia de mecanismos de publicidad registral que garanticen efectivamente el derecho a la seguridad jurídica de los contratantes[9]. La investigación se justifica por la relevancia práctica del problema analizado, considerando el uso generalizado de promesas de compraventa en el mercado inmobiliario nacional y los perjuicios potenciales que la falta de protección registral puede generar para los promitentes compradores.

Al respecto, se concreta el siguiente problema jurídico: ¿la omisión legislativa que excluye las promesas de compraventa del catálogo de actos inscribibles establecido en el artículo 25 de la Ley de Registro vulnera el derecho constitucional a la seguridad jurídica consagrado en el artículo 82 de la CRE, al impedir la oponibilidad de dichos contratos frente a terceros? Se establece hipotéticamente que la ausencia de un régimen obligatorio de inscripción de las promesas de compraventa en el sistema registral ecuatoriano constituye un vacío normativo que vulnera el derecho constitucional a la seguridad jurídica, toda vez que impide a los promitentes compradores oponer su derecho frente a terceros y los expone a perjuicios patrimoniales derivados de actos de disposición, constitución de gravámenes o imposición de medidas cautelares que el promitente vendedor puede realizar durante la vigencia del contrato preparatorio, sin que el ordenamiento vigente prevé mecanismo registral alguno que los prevenga.

El objetivo central de la investigación es analizar desde una perspectiva jurídica

[9] MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar, "Un intento de clasificación de los sistemas registrales de Hispanoamérica a la luz de los principios inspiradores del sistema español" en *Revista Boliviana de Derecho*, No. 37, 2024, URL https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2023/12/rBD37_Art24.pdf consultad 21/04/2026.

cómo la ausencia de un mecanismo de publicidad registral para las promesas de compraventa en el sistema inmobiliario ecuatoriano vulnera el derecho constitucional a la seguridad jurídica, examinando sus repercusiones prácticas y las posibles vías de solución conforme a la Constitución y la legislación vigente. A fin de alcanzar dicho objetivo se establecen como objetivos específicos: 1) entender qué es exactamente este contrato preparatorio de promesa de compraventa dentro de nuestro sistema jurídico, identificando qué elementos lo configuran, qué características lo diferencian de otros contratos y qué consecuencias produce entre quienes lo firman; 2) revisar las normas que regulan el registro de la propiedad en Ecuador, estableciendo cuáles son los actos que pueden inscribirse según lo dispone la Ley de Registro y bajo qué principios funciona el sistema de publicidad registral; 3) valorar de manera crítica qué problemas concretos enfrentan quienes prometen comprar un inmueble al no poder inscribir ese compromiso, poniendo especial atención en los riesgos patrimoniales a los que quedan expuestos; y 4) plantear soluciones concretas que puedan fortalecer los derechos de quienes prometen comprar, ya sea aprovechando herramientas que existen actualmente en la ley o proponiendo cambios legislativos que sean necesarios.

Mediante un enfoque metodológico cualitativo se ejecuta un análisis doctrinal y normativo, se examina la naturaleza jurídica del contrato preparatorio, el régimen registral ecuatoriano vigente, el principio de legalidad registral y sus efectos sobre la certeza del derecho. Para ello se emplea el método analítico-sintético, que permite descomponer los criterios de obtención de la información relevante para luego sistematizar los hallazgos. La técnica de revisión documental coadyuva, a su vez, a identificar los documentos y normas jurídicas relacionados con el objeto

de estudio, además de catalogar los referentes bibliográficos.

1. La promesa de compraventa y el sistema registral ecuatoriano

El presenta apartado examina la relación entre la promesa de compraventa y el sistema registral ecuatoriano, articulándolo dichos elementos entre sí. En primer lugar, se analizan las características jurídicas esenciales de la promesa de compraventa como contrato preparatorio. En segundo lugar, se estudian los fundamentos normativos y funcionales del sistema registral ecuatoriano. A partir de esta revisión, se explica por qué la promesa de compraventa no figura entre los actos inscribibles y cómo su carácter preparatorio y no taxativo constituye el principal argumento utilizado por los Registradores para negar su acceso al registro.

1.1. Cuestiones generales sobre la promesa de compraventa

Cuando dos personas deciden celebrar una promesa de compraventa, lo que están haciendo es comprometerse a firmar más adelante el contrato definitivo que transferirá la propiedad del bien. Este tipo de acuerdo no produce por sí mismo el cambio de dueño del inmueble, sino que crea la obligación de llegar a ese resultado en un momento posterior. Como bien lo explica POZO ACOSTA, se trata de "… un instrumento fundamental en el ámbito económico, jurídico y social ecuatoriano, precisamente porque permite a las partes asegurar una futura transacción sin tener que concretarla de inmediato".

Los autores que estudian el derecho civil han dedicado bastante esfuerzo a diferenciar estos contratos preparatorios de aquellos que ya producen directamente sus efectos. En los primeros, lo que nace es una obligación de hacer: celebrar otro contrato. En cambio, en los segundos ya se logra el resultado buscado, sea la transferencia del bien, la constitución de un derecho real o cualquier otro efecto

jurídico[10]. Para el caso que nos interesa, la promesa de compraventa pertenece claramente al primer grupo, pues de ella surge únicamente el compromiso de otorgar más adelante la escritura definitiva que sí transferirá el dominio.

Como cualquier otro contrato, la promesa de compraventa necesita reunir ciertos elementos para existir válidamente. Podemos clasificar estos elementos en dos grupos: aquellos que son comunes a todos los contratos y los que resultan específicos de esta figura preparatoria[11].

Entre los elementos generales encontramos el consentimiento, que debe ser libre y consciente, recayendo sobre todos los aspectos esenciales del acuerdo[12]. También está el objeto[13], que en este caso consiste en la obligación de hacer (celebrar el contrato definitivo), y la causa, entendida como el motivo que impulsa a las partes a contratar[14]. Todos estos elementos deben ser lícitos para que el contrato sea válido.

Los elementos específicos, en cambio, derivan directamente de lo que exige el artículo 1570 del Código Civil. En primer lugar, la promesa tiene que constar por escrito, lo cual la convierte en un contrato solemne donde la forma escrita resulta indispensable. Luego, el contrato que se promete celebrar no puede ser de aquellos que la ley considera ineficaces, es decir, debe tratarse de un contrato válido y

[10] MENESES GÓMEZ, Alberto, "Contratos preparatorios, regulación y aplicación" en *Gaceta Civil y Procesal Civil*, No. 41, 2016, URL https://www.academia.edu/61596815/Contratos_preparatorios_regulaci%C3%B3n_y_aplicaci%C3%B3n consultado 22/04/2026.
[11] DELGADO HURTADO, Hoover, "La promesa de compraventa y sus efectos en los contratos inmobiliarios" (Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes, 2025), https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/19846/1/UA-MDN-EAC-022-2026.pdf consultado 22/04/2026.
[12] Art. 1461 CC.
[13] Art. 1476 CC.
[14] Art. 1483 CC.

lícito. Además, debe incluirse un plazo o una condición que determine cuándo habrá de celebrarse el contrato definitivo, evitando así que la obligación quede indefinida en el tiempo. Finalmente, según indica el numeral cuarto de ese artículo, es necesario que "… 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[15]".

Estos requisitos muestran con claridad que el legislador quiso garantizar un mínimo de certeza y precisión en estos contratos preparatorios. No basta con que las partes manifiesten su intención genérica de celebrar un contrato futuro; deben dejar establecidos todos los elementos esenciales de manera que la celebración posterior sea básicamente una formalización de lo ya acordado. El cumplimiento de estos elementos es esencial para evitar que las promesas sean ineficaces, vagas o ambiguas[16].

1.2. Bases del sistema registral ecuatoriano

Nuestro sistema de registro inmobiliario tiene su base constitucional en el artículo 265 de la CRE, donde se establece que tanto el gobierno central como los municipios comparten la responsabilidad de administrar este servicio público[17]. Este modelo busca lograr eficiencia mediante la coordinación entre distintos niveles de gobierno. Por su parte, la norma básica para ello es la Ley de Registro, que si bien data de 1966, se adoptó con carácter general en 1980 y ha sufrido determinadas

[15] Art. 1570 CC.
[16] HINESTROSA, Fernando, "Contratos preparatorios: el contrato de promesa" en *Revista de Derecho Privado*, No. 11, 2006, URL https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/573/541 consultado 22/04/2026.
[17] Art. 265 CRE.

reformas a la fecha; a través de esta, se organiza el sistema desde el nivel cantonal[18].

El artículo 1 de la Ley de Registro menciona cuál es la utilidad de la inscripción registral de documentos. Primero, la inscripción opera como el mecanismo mediante el cual se transfiere efectivamente la propiedad de los inmuebles. Segundo, permite que todos puedan conocer públicamente qué contratos o actos han afectado un determinado bien raíz. Tercero, garantiza que los documentos inscritos sean auténticos y seguros[19].

Estos objetivos revelan que el registro cumple una doble función en nuestra legislación. Por un lado, actúa como el medio necesario para que se perfeccione la transferencia de dominio sobre inmuebles; por el otro, funciona como un sistema de información pública donde cualquier interesado puede verificar quién es dueño de un bien, qué gravámenes tiene, qué limitaciones afectan su dominio[20]. Los especialistas en la materia han insistido repetidamente en que un registro bien organizado y eficiente resulta indispensable para que el mercado inmobiliario funcione adecuadamente y para que exista verdadera seguridad jurídica en las transacciones. Cuando el registro funciona bien, las personas pueden contratar con mayor confianza porque tienen información confiable sobre el estado jurídico de los inmuebles[21].

Dentro de los principios que rigen la actividad registral en Ecuador se encuentra el

[18] Art. 2 Ley de Registro.
[19] Art. 1 Ley de Registro.
[20] NAULA SUQUISUPA, Luis Miguel, "Registro de la Propiedad: La columna vertebral de la seguridad jurídica y patrimonial" en *Sociedad & Tecnología*, vol. 8, No. S2, 2025, DOI https://doi.org/10.51247/st.v8iS2.249 consultado 22/04/2026.
[21] GILER MENDOZA, Gabriel Enrique, "Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador" en *Polo del Conocimiento (Edición núm. 49)*, vol. 5, No. 9, 2020, DOI https://doi.org/10.23857/pc.v5i9.1714 consultado 22/04/2026.

de legalidad o taxatividad. Según este principio, solamente pueden inscribirse aquellos actos y documentos que la ley menciona de manera expresa[22]. No basta con que las partes quieran inscribir algo; la ley debe autorizar expresamente esa inscripción[23]. La razón es garantizar la seguridad del sistema registral. Si cada Registrador pudiera decidir libremente qué inscribir y qué no, se generaría confusión y contradicciones entre distintos registros. La aplicación rigurosa de este principio busca asegurar que todos los registros del país funcionen bajo los mismos criterios.

Como ya se apuntó en este trabajo, la promesa de compraventa no se encuentra expresamente designada entre aquellos contratos que deben ser objeto de inscripción registral. Si se revisa cuidadosamente la lista de actos o contratos inscribibles[24], se nota que el legislador se enfocó en actos que producen efectos reales, es decir, que transfieren propiedad o constituyen derechos sobre inmuebles. Esto tiene sentido en tanto que el artículo 1 de la Ley de Registro dice que la inscripción sirve de medio de tradición del dominio[25]. La ausencia de la promesa de compraventa y su carácter preparatorio es precisamente el fundamento principal que usan los Registradores para negarse a inscribirlas.

2. Marco teórico y conceptual

Para comprender adecuadamente la problemática de las promesas de compraventa

[22] DELGADO RAMOS, Joaquín, "La calificación registral: implicaciones de los principios de legalidad y de responsabilidad del registrador" en *Revista Registradores de España*, No. 108, 2024, URL https://revistaregistradores.es/la-calificacion-registral-implicaciones-de-los-principios-de-legalidad-y-de-responsabilidad-del-registrador/ consultado 22/04/2026.
[23] Art. 11.1. Ley de Registro.
[24] Art. 25 Ley de Registro.
[25] Art. 1 Ley de Registro.

y su impacto en la seguridad jurídica, es esencial partir de una base conceptual sólida. Esta sección establece los fundamentos teóricos necesarios: qué es una promesa de compraventa, cómo funciona en nuestro sistema legal, y por qué los mecanismos de publicidad registral resultan tan relevantes para proteger los derechos de quienes participan en estas operaciones inmobiliarias.

2.1. Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa

Cuando dos personas deciden celebrar una promesa de compraventa, lo que están haciendo es comprometerse a firmar más adelante el contrato definitivo que transferirá la propiedad del bien. Este tipo de acuerdo no produce por sí mismo el cambio de dueño del inmueble, sino que crea la obligación de llegar a ese resultado en un momento posterior. Como bien lo explica POZO ACOSTA, se trata de "… un instrumento fundamental en el ámbito económico, jurídico y social ecuatoriano[26]…", precisamente porque permite a las partes asegurar una futura transacción sin tener que concretarla de inmediato.

Los autores que estudian el derecho civil han dedicado bastante esfuerzo a diferenciar estos contratos preparatorios de aquellos que ya producen directamente sus efectos. En los primeros, lo que nace es una obligación de hacer: celebrar otro contrato. En cambio, en los segundos ya se logra el resultado buscado, sea la transferencia del bien, la constitución de un derecho real o cualquier otro efecto jurídico. Para el caso que nos interesa, la promesa de compraventa pertenece claramente al primer grupo, pues de ella surge únicamente el compromiso de otorgar

[26] POZO ACOSTA, *La promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana*, p. 18.

más adelante la escritura definitiva que sí transferirá el dominio[27].

El artículo 1570 de nuestro Código Civil regula expresamente esta figura, estableciendo ciertos requisitos que deben cumplirse. En primer lugar, la promesa tiene que constar por escrito, lo cual la convierte en un contrato solemne donde la forma escrita resulta indispensable. Luego, el contrato que se promete celebrar no puede ser de aquellos que la ley considera ineficaces, es decir, debe tratarse de un contrato válido y lícito. Además, debe incluirse un plazo o una condición que determine cuándo habrá de celebrarse el contrato definitivo, evitando así que la obligación quede indefinida en el tiempo. Finalmente, según indica el numeral cuarto de ese artículo, es necesario especificar de tal manera el contrato prometido que solo debería faltar el requisito que establece la ley para su perfección.

Estos requisitos muestran con claridad que el legislador quiso garantizar un mínimo de certeza y precisión en estos contratos preparatorios. No basta con que las partes manifiesten su intención genérica de celebrar un contrato futuro; deben dejar establecidos todos los elementos esenciales de manera que la celebración posterior sea básicamente una formalización de lo ya acordado[28].

2.2. Elementos esenciales del contrato preparatorio

Como cualquier otro contrato, la promesa de compraventa necesita reunir ciertos elementos para existir válidamente. Podemos clasificar estos elementos en dos grupos: aquellos que son comunes a todos los contratos y los que resultan específicos de esta figura preparatoria.

---

[27] LARRAÑAGA, Luis et al., "Compraventa: La obligación legal de transferir el dominio. Una actualización olvidada" en *Revista de Derecho*, No. 29, 2024, DOI https://doi.org/10.22235/rd29.3835 consultado 06/05/02026.

[28] SALETA PACHECO, Fernando Augusto et al., "Disciplina Jurídica E Aspectos Controvertidos Do Contrato Preliminar", *Revista Foco (Interdisciplinary Studies Journal*), vol. 17, No. 6, 2024, DOI https://doi.org/10.54751/revistafoco.v17n6-123 consultado 06/05/2026.

Entre los elementos generales encontramos el consentimiento, que debe ser libre y consciente, recayendo sobre todos los aspectos esenciales del acuerdo[29]. También está el objeto, que en este caso consiste en la obligación de hacer (celebrar el contrato definitivo), y la causa, entendida como el motivo que impulsa a las partes a contratar. Todos estos elementos deben ser lícitos para que el contrato sea válido[30].

Los elementos específicos, en cambio, derivan directamente de lo que exige el artículo 1570 del Código Civil. Ya mencionamos que la promesa debe hacerse por escrito, lo cual significa que un acuerdo verbal simplemente no tendrá valor legal. También señalamos que el contrato prometido debe ser de aquellos que pueden celebrarse válidamente, pues sería absurdo prometer algo que la ley prohíbe o considera ineficaz.

El requisito del plazo o condición merece especial atención porque responde a una necesidad práctica evidente: nadie puede quedar obligado indefinidamente a celebrar un contrato futuro. El plazo puede ser determinado (una fecha concreta) o determinable (un evento futuro y cierto cuya ocurrencia fijará el momento de celebración). La condición, por su parte, supedita la exigibilidad a que ocurra un hecho futuro e incierto[31].

Por último, la exigencia de especificar el contrato prometido resulta fundamental. Cuando se trata de promesas para comprar inmuebles, debe quedar perfectamente identificado el bien (con su ubicación, linderos, medidas), establecido el precio y la forma de pago, además de cualquier otra condición relevante para la futura

[29] Art. 1462 CC.
[30] Art. 1483 CC.
[31] Art. 1534 CC.

transferencia. Algunos autores han destacado que este requisito busca evitar que las promesas sean demasiado vagas o ambiguas, dejando aspectos importantes por definir[32].

2.3. Efectos jurídicos entre las partes

Los efectos que produce la promesa de compraventa entre quienes la firman son bastante distintos de aquellos que genera el contrato definitivo. El principal efecto, y el que caracteriza a esta figura, es la creación de una obligación de hacer: las partes quedan obligadas a celebrar el contrato definitivo en las condiciones pactadas y dentro del plazo establecido.

Esta obligación tiene características particulares que vale la pena destacar. Se trata de una obligación personalísima en el sentido de que solo las partes contratantes pueden cumplirla otorgando efectivamente el contrato prometido. Además, es una obligación de resultado, lo que significa que el deudor no se libera simplemente haciendo un esfuerzo o mostrando diligencia; debe lograr efectivamente que se celebre el contrato definitivo.

Ahora bien, ¿qué pasa cuando una de las partes no cumple con su obligación de celebrar el contrato prometido? El artículo 1569 del Código Civil regula esta situación. Según ese precepto, cuando la obligación de hacer no se cumple, se resolverá en la de indemnizar los perjuicios, pudiendo el acreedor exigir tanto el valor equivalente de lo que debió hacerse como los daños adicionales que el incumplimiento le haya causado[33].

---

[32] BOSCH CAPDEVILLA, Esteve, "El pacto de preferencia y las promesas de contrato en la propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos de 2023" en *Anuario de Derecho Civil*, t. LXXVIII, fasc. III, 2025, URL https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/10529316.pdf consultado 06/05/2026.

[33] Art. 1569 CC.

Sin embargo, nuestra jurisprudencia ha ido más allá de la simple indemnización. En varios casos, la ex Corte Suprema de Justicia ha reconocido que cuando existe una promesa bilateral de compraventa, el juez puede ordenar su cumplimiento forzoso mediante sentencia que sustituya la voluntad del promitente incumplidor[34]. Esta posibilidad representa una protección importante para quien sí estaba dispuesto a cumplir, pues le permite obtener no solo dinero sino el bien mismo que esperaba adquirir.

3. Marco normativo

3.1. El sistema registral ecuatoriano

Nuestro sistema de registro inmobiliario tiene su base constitucional en el artículo 265 de la Carta Magna, donde se establece que tanto el gobierno central como los municipios comparten la responsabilidad de administrar este servicio público[35]. Este modelo busca lograr eficiencia mediante la coordinación entre distintos niveles de gobierno[36].

¿Para qué sirve inscribir documentos en el Registro? El artículo 1 de la Ley de Registro responde esta pregunta de manera clara. Primero, la inscripción opera como el mecanismo mediante el cual se transfiere efectivamente la propiedad de los inmuebles. Segundo, permite que todos puedan conocer públicamente qué contratos o actos han afectado un determinado bien raíz. Tercero, garantiza que los documentos inscritos sean auténticos y seguros[37].

[34] Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Primera Sala de lo Civil y Mercantil, 14 de enero de 1999 (110-98, Ponente: Tito Cabezas Castillo).
[35] Art. 265 CRE.
[36] BRAVO BRAVO, Carmen Daniela y SABANDO LARA, Cristóbal Calón, "Registros de la propiedad y mercantil en Ecuador: beneficios y problemáticas en la gestión predial urbana y rural bajo ordenanzas municipales" en *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, vol. 7, No. 2, 2026, DOI https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5709 consultado 06/05/2026.
[37] Art. 1 Ley de Registro.

Estos objetivos revelan que el registro cumple una doble función en nuestra legislación. Por un lado, actúa como el medio necesario para que se perfeccione la transferencia de dominio sobre inmuebles. Por otro lado, funciona como un sistema de información pública donde cualquier interesado puede verificar quién es dueño de un bien, qué gravámenes tiene, qué limitaciones afectan su dominio.

Los especialistas en la materia han insistido repetidamente en que un registro bien organizado y eficiente resulta indispensable para que el mercado inmobiliario funcione adecuadamente y para que exista verdadera seguridad jurídica en las transacciones[38]. Cuando el registro funciona bien, las personas pueden contratar con mayor confianza porque tienen información confiable sobre el estado jurídico de los inmuebles.

3.2. Principio de legalidad registral

Uno de los principios más importantes que rigen nuestro sistema registral es el de legalidad o taxatividad. Según este principio, solamente pueden inscribirse aquellos actos y documentos que la ley menciona de manera expresa. No basta con que las partes quieran inscribir algo; la ley debe autorizar expresamente esa inscripción[39].

Este principio encuentra su respaldo directo en la Constitución, que establece una regla clara para todos los servidores públicos: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y

[38] DUCHI JIMBO, Geovanny Israel et al., "Derecho notarial y registral: Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario" en *LEX*, vol. 8, No. 30, 2025, DOI https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i30.324 consultado 06/05/2026.

[39] ZURITA ZAMBRANO, Segundo Ívole, "Doctrina Jurídica Registral Nro. 006-2021" en *Registro de la Propiedad de Guayaquil*, 2021, URL https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/10/12.-Doctrina-Jur%C3%ADdica-Registral-006-2021-Los-principios-registrales-que-sustenan-el-folio-real.pdf consultado 06/05/2026.

facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley[40]". En otras palabras, el Registrador de la Propiedad no puede inventar qué inscribir; debe ceñirse estrictamente a lo que la ley le autoriza.

¿Por qué existe esta limitación tan estricta? La razón es garantizar la seguridad del sistema registral. Si cada Registrador pudiera decidir libremente qué inscribir y qué no, se generaría confusión y contradicciones entre distintos registros. La aplicación rigurosa de este principio busca asegurar que todos los registros del país funcionen bajo los mismos criterios.

Un ejemplo reciente y muy relevante para nuestro tema lo encontramos en el criterio oficial que emitió el Registro de la Propiedad de Quito en enero de 2025. En ese documento, el Registro explicó por qué no puede inscribir promesas de compraventa, citando precisamente el artículo 226 constitucional y argumentando que estas promesas no están contempladas en el artículo 25 de la Ley de Registro[41].

El artículo 11 de la Ley de Registro detalla qué debe hacer el Registrador y cuáles son sus obligaciones. Entre ellas está, por supuesto, inscribir los documentos que la ley ordena o permite inscribir. Pero también tiene el deber de negarse a inscribir cuando la inscripción es ilegal, cuando faltan impuestos por pagar, cuando el documento tiene vicios que lo hacen nulo, o cuando no cumple con los requisitos legales[42]. Esta facultad de calificación resulta fundamental porque permite al Registrador actuar como guardián de la legalidad del sistema.

[40] Art. 226 CRE.

[41] Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, *Inscripción de promesas de compraventa*, 2025, URL https://registrodelapropiedad.quito.gob.ec/wp-content/uploads/2025/01/CRITERIO-JURIDICO-Inscripcion-de-promesas-de-compraventa-v.-23-ENE-2025.pdf consultado 06/05/2026.

[42] Art. 11 Ley de Registro.

3.3. Actos inscribibles según la Ley de Registro

El artículo 25 de la Ley de Registro contiene la lista de actos y documentos que pueden inscribirse. Esta enumeración no es ejemplificativa sino taxativa, lo cual significa que si algo no aparece en esa lista (o en otra ley especial que ordene su inscripción), simplemente no puede inscribirse[43].

¿Qué tipo de actos incluye ese artículo? Principalmente aquellos que transfieren la propiedad de inmuebles o que crean, modifican o extinguen derechos reales sobre ellos. Por ejemplo, el literal a) menciona todo contrato que cause traslación de dominio. El literal d) habla de los títulos que constituyen usufructo, uso, habitación, servidumbres y otros gravámenes. También hay un literal l) que parece más amplio, pues dice que se inscribirá "cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida expresamente por la Ley"[44].

Si revisamos cuidadosamente esa lista, notaremos algo importante: el legislador se enfocó en actos que producen efectos reales, es decir, que transfieren propiedad o constituyen derechos sobre inmuebles. Esto tiene sentido si recordamos que el artículo 1 de la Ley de Registro dice que la inscripción sirve de medio de tradición del dominio.

¿Y dónde queda la promesa de compraventa en todo esto? Pues simplemente no aparece. Ningún literal del artículo 25 la menciona de manera expresa. Esta ausencia es precisamente el fundamento principal que usan los Registradores para negarse a inscribir promesas, como se ve en los criterios jurídicos previamente referenciados.

Algunos han pensado que el literal l) del citado artículo 25 de la Ley de Registro

[43] Art. 25 Ley de Registro.
[44] Art. 25 l) Ley de Registro.

podría servir como puerta de entrada para las promesas. Después de todo, dice "cualquier otro acto". Sin embargo, la interpretación que prevalece considera que ese literal solamente se refiere a actos que otra ley especial ordene inscribir expresamente. Como no existe ninguna ley que diga que las promesas de compraventa deben inscribirse, ese literal no ayudaría.

El Código Civil refuerza esta interpretación cuando establece en sus artículos sobre tradición que la inscripción en el Registro es "… el único medio de efectuar la tradición de bienes raíces"[45]. Esta vinculación tan directa entre inscripción y transferencia de dominio hace aún más difícil justificar la inscripción de un contrato que no transfiere nada, sino que solo promete hacerlo después[46].

4. Análisis crítico de la problemática

4.1. La seguridad jurídica como derecho constitucional

La seguridad jurídica no es simplemente un principio teórico o una aspiración del sistema legal; es un derecho fundamental que nuestra Constitución reconoce expresamente. El artículo 82 señala que este derecho "se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes[47]".

¿Qué significa realmente esto en términos prácticos? Los estudiosos del derecho constitucional lo han explicado de diversas maneras, pero en esencia se trata de que las personas puedan saber de antemano qué está permitido, qué está prohibido y qué consecuencias tendrán sus actos. Como bien lo expresan Gavilánez Villa-

[45] Art. 715 CC
[46] POZO ACOSTA, *La promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana*.
[47] Art. 82 CRE.

marín y otros autores, la seguridad jurídica implica "la certeza práctica del derecho respecto de lo prohibido, lo permitido y lo mandado por el poder público en las relaciones entre particulares y de estos con el Estado"[48].

Este derecho cobra especial importancia cuando hablamos de transacciones inmobiliarias. Imaginemos a alguien que quiere comprar una casa: necesita tener certeza de quién es realmente el dueño, si el inmueble tiene hipotecas, si está embargado, si existen promesas previas. Para eso existe precisamente el Registro de la Propiedad, como mecanismo que permite a cualquier persona consultar públicamente el estado jurídico de los bienes inmuebles.

Nuestra Corte Constitucional ha desarrollado una jurisprudencia interesante sobre este tema. En la sentencia 1763-12-EP/20 el tribunal estableció que para considerar vulnerado el derecho a la seguridad jurídica no basta con cualquier irregularidad normativa, sino que debe tratarse de transgresiones que tengan una trascendencia constitucional consistente, sobre todo, en una afectación a uno o varios derechos constitucionales del accionante[49].

Precisamente esto es lo que ocurre con la falta de publicidad registral de las promesas de compraventa. No estamos ante un problema meramente técnico o burocrático; se trata de una situación que genera incertidumbre real para quienes prometen comprar un inmueble. Durante meses o incluso años, estas personas no tienen forma de hacer público su derecho, no pueden oponerlo frente a terceros, no cuentan con mecanismos preventivos que les protejan. Esta desprotección compromete seriamente su derecho fundamental a la seguridad jurídica.

[48] GAVILÁNEZ VILLAMARÍN et al., "La seguridad jurídica y los paradigmas del estado constitucional de derechos", p. 346.
[49] Sentencia de la Corte Constitucional [SCC], 22 de julio de 2020 (1763-12-EP, Ponente: Alí Lozada Prado).

4.2. Consecuencias de la no inscripción

Cuando analizamos las consecuencias prácticas que genera la ausencia de publicidad registral de las promesas de compraventa, encontramos problemas graves que afectan directamente los derechos patrimoniales de quienes prometen comprar. Podemos identificar tres situaciones especialmente preocupantes.

La primera y más grave es lo que se conoce como doble venta. ¿En qué consiste? El promitente vendedor, aprovechando que sigue apareciendo como dueño en el Registro y que nadie puede saber que ya prometió vender ese inmueble, lo vende a otra persona. Si este segundo comprador actúa de buena fe y logra inscribir su título, la ley le protege y se convierte en el verdadero dueño. ¿Y qué pasa con el primer comprador, quien ya había pagado un anticipo y esperaba recibir el bien? Simplemente pierde el inmueble y queda relegado a demandar indemnización de daños y perjuicios, un proceso largo y costoso que muchas veces no compensa el perjuicio sufrido.

Estudios diversos realizados en universidades ecuatorianas han documentado esta problemática. Cuando se firma una promesa de compraventa que contiene elementos fundamentales como el plazo, su otorgamiento mediante escritura pública y la especificación de la tradición pendiente, pero no está permitida su inscripción en el Registro de la Propiedad, el incumplimiento causa grave incertidumbre a las partes por la falta de certeza que conlleva respecto al derecho a la propiedad del inmueble[50].

[50] BARROS UGUÑA, *La promesa de compraventa y su inscripción en la legislación ecuatoriana*.

La segunda situación problemática tiene que ver con la constitución de gravámenes durante el tiempo que dura la promesa[51]. Como el promitente vendedor conserva su condición de propietario registral, mantiene todas las facultades para disponer del bien. Esto significa que puede hipotecarlo, constituir sobre él una anticresis, establecer servidumbres. Todos estos gravámenes, al quedar debidamente inscritos, serán oponibles al promitente comprador cuando finalmente adquiera el inmueble. Salvo que pueda probar que el acreedor conocía de la promesa previa y actuó de mala fe (lo cual resulta muy difícil), deberá aceptar esos gravámenes o, en el peor de los casos, pagar las deudas para liberar el bien.

La tercera consecuencia se relaciona con embargos y medidas cautelares. Si el promitente vendedor tiene deudas con terceros, sus acreedores pueden perfectamente embargar el inmueble prometido en venta. El juez que ordena el embargo no tiene cómo saber que existe una promesa de compraventa, pues esta no consta en el Registro. El promitente comprador tampoco puede oponerse eficazmente al embargo, quedando su derecho a merced de lo que suceda en el juicio entre el vendedor y su acreedor[52].

Estas tres situaciones evidencian claramente que la falta de publicidad registral deja en estado de vulnerabilidad a quienes prometen comprar. No cuentan con herramientas preventivas que les permitan proteger anticipadamente su derecho.

4.3. Tensión entre autonomía contractual y publicidad registral

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce ampliamente la libertad que tienen las

[51] ARÉVALO GUERRERO, Ismael Hernando, *El estudio de títulos. El precedente jurisprudencial*, 3ra ed., 2023.

[52] LUISA CHUQUIANA, Ludwing Renato et al., "Ejecutabilidad de promesa de compraventa en el ordenamiento ecuatoriano: análisis de mecanismos procesales de cumplimiento forzoso" en *Revista UGC*, vol. 4, No. 2, 2026, URL https://universidadugc.edu.mx/ojs/index.php/rugc/article/view/362 consultado 06/05/2026.

personas para celebrar contratos[53]. Este principio de autonomía de la voluntad permite que dos partes acuerden libremente una promesa de compraventa, estableciendo las condiciones que mejor convengan a sus intereses. Siempre que respeten el orden público y las buenas costumbres, pueden pactar lo que quieran.

Sin embargo, esta libertad contractual encuentra un límite importante en el principio de legalidad registral que ya analizamos[54]. Las partes pueden celebrar válidamente su promesa, que producirá efectos entre ellas, pero no pueden darle publicidad registral porque la ley simplemente no lo permite. Surge así una tensión entre dos valores importantes: por un lado, la libertad de las personas para organizar sus relaciones contractuales; por otro lado, la necesidad de que existan mecanismos públicos de información sobre el estado jurídico de los inmuebles.

Esta tensión no es exclusiva de Ecuador. En otros países latinoamericanos se ha debatido ampliamente sobre cómo resolver el problema. Algunos ordenamientos jurídicos han optado por permitir expresamente la inscripción de promesas, estableciendo reglas claras sobre qué efectos produce esa inscripción y qué limitaciones impone al promitente vendedor durante el tiempo que dure el compromiso.

Esta solución legislativa busca armonizar ambos valores: se respeta la autonomía contractual de las partes y al mismo tiempo se les brinda un mecanismo de protección a través de la publicidad registral[55].

La experiencia comparada nos muestra que cuando se permite inscribir las promesas, generalmente se establecen ciertos requisitos de forma (como la escritura pú-

[53] Art. 1461 CC.
[54] ZURITA ZAMBRANO, "Doctrina Jurídica Registral Nro. 006-2021".
[55] BARROS UGUÑA, *La promesa de compraventa y su inscripción en la legislación ecuatoriana*.

blica) y se determinan claramente sus efectos (por ejemplo, que los actos posteriores del vendedor sean inoponibles al comprador). De esta manera se logra un equilibrio: quien promete comprar obtiene protección efectiva, pero también se mantiene la claridad y certeza del sistema registral[56].

En nuestro caso, este equilibrio no existe. La autonomía contractual funciona plenamente (las promesas son válidas y exigibles entre las partes), pero la protección registral está completamente ausente. Esta asimetría genera la situación de vulnerabilidad que hemos descrito. Como bien señalan diversos autores, solucionar este problema requiere algo más que interpretaciones creativas de las normas actuales; demanda una intervención legislativa clara y expresa que incorpore las promesas dentro del sistema de publicidad registral[57].

Conclusiones

La promesa de compraventa funciona en nuestro sistema jurídico como un contrato que prepara otro contrato futuro, generando únicamente obligaciones de hacer entre quienes lo firman. No transfiere por sí misma la propiedad del inmueble ni crea derechos reales sobre él, limitándose a establecer el compromiso de celebrar más adelante el contrato definitivo que sí producirá esos efectos.

El principio constitucional de legalidad que rige nuestro sistema registral establece que solo pueden inscribirse los actos expresamente mencionados en la ley. El artículo 25 de la Ley de Registro enumera taxativamente cuáles son esos actos,

[56] SORIA MARTÍNEZ, Gabriel, "La inscripción de la opción de compra del aprovechamiento urbanístico sobre fincas pendientes de reparcelación" en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, No. 694, 2006, URL https://www.revistacritica.es/index.php/rcdi/issue/download/120/124 consultado 06/05/2026.

[57] RODRÍGUEZ DÍEZ, Javier, "Pena contractual por incumplimiento de la promesa de compraventa de inmueble" en *Revista Chilena de Derecho Privado*, No. 38, 2022, URL https://rchdp.udp.cl/index.php/rchdp/article/view/648/522 consultado 06/05/2026.

y entre ellos no figuran las promesas de compraventa. Esta ausencia normativa explica por qué los Registradores de la Propiedad se niegan sistemáticamente a inscribir estos contratos preparatorios.

La falta de inscripción registral de las promesas de compraventa genera tres problemas principales para quienes prometen comprar. En primer lugar, quedan expuestos a que el vendedor realice una doble venta a favor de terceros de buena fe que, al inscribir su título, adquieren preferencia sobre el primer comprador. En segundo lugar, el promitente vendedor conserva todas sus facultades de disposición, por lo que puede constituir hipotecas, anticresis o servidumbres que el comprador deberá respetar al momento de adquirir el bien. En tercer lugar, los acreedores del vendedor pueden embargar el inmueble sin que el promitente comprador cuente con herramientas eficaces para impedirlo. Estas situaciones, lejos de ser supuestos teóricos, colocan a los compradores en una posición de seria vulnerabilidad patrimonial que el ordenamiento jurídico no debería tolerar.

La desprotección que enfrentan los promitentes compradores no es un problema menor de técnica jurídica; es una vulneración concreta del derecho constitucional a la seguridad jurídica reconocido en el artículo 82 de nuestra Carta Magna. Mientras no existan mecanismos de publicidad registral que permitan dar a conocer a terceros la existencia de estos compromisos previos, persistirá un estado de incertidumbre que contradice la esencia misma de lo que debe garantizar un sistema registral moderno y eficiente.

Existe una clara tensión entre la libertad contractual que permite a las personas celebrar válidamente promesas de compraventa y la falta de herramientas registrales que protejan efectivamente esos acuerdos frente a terceros. Resolver esta tensión

mediante interpretaciones extensivas de las normas actuales resulta imposible dado el principio de legalidad estricta que rige la materia registral; se requiere necesariamente una intervención legislativa que reforme expresamente la Ley de Registro.

Recomendaciones

Resulta urgente que el legislador ecuatoriano reforme el artículo 25 de la Ley de Registro incorporando expresamente las promesas de compraventa dentro de los actos que pueden inscribirse. Esta reforma debería establecer requisitos claros: que conste en escritura pública, que identifique con precisión el inmueble objeto del compromiso, que determine el precio y la forma de pago acordada, y que fije un plazo específico dentro del cual debe celebrarse el contrato definitivo.

La reforma legislativa propuesta debe regular también los efectos jurídicos que producirá la inscripción de las promesas. Específicamente, debería establecerse que una vez inscrita la promesa, quedan limitadas las facultades dispositivas del promitente vendedor, de manera que cualquier acto posterior de venta, gravamen o embargo resulte inoponible al promitente comprador que inscribió primero su derecho. Solamente así se logrará protección efectiva.

Mientras llega esa reforma legal necesaria, quienes prometan comprar inmuebles deben protegerse incorporando en sus contratos cláusulas penales suficientemente robustas que hagan económicamente costoso el incumplimiento. Una pena equivalente al treinta o cuarenta por ciento del valor del inmueble puede resultar disuasiva. Además, conviene solicitar cada cierto tiempo certificados actualizados de gravámenes y prohibiciones para detectar oportunamente si el vendedor está realizando actos que afecten el bien.

Los notarios públicos que autorizan estas promesas tienen una responsabilidad que va más allá de la simple formalización del acto. Deberían advertir expresamente a las partes, y con especial atención a los compradores, sobre la ausencia de mecanismos legales que permitan inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad y sobre los riesgos patrimoniales concretos que esta situación implica. Esta advertencia no debería quedar como una simple formalidad verbal, sino incorporarse en el texto mismo de la escritura pública, de manera que ninguna de las partes pueda alegar desconocimiento de las limitaciones que presenta el sistema registral vigente.

Las universidades y los colegios profesionales de abogados tienen la responsabilidad de educar a la ciudadanía sobre estos temas. Deberían organizarse charlas, talleres y campañas informativas dirigidas al público general, explicando de manera sencilla qué es una promesa de compraventa, qué protege y qué no protege, qué riesgos existen y cómo pueden minimizarse. Una ciudadanía mejor informada estará en mejores condiciones de proteger sus derechos y exigir las reformas legales necesarias.

Bibliografía

Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008).

Codificación 2005-010, 10 de mayo del 2005, Codificación del Código Civil (Registro Oficial No. 46, 24 de junio del 2005).

Decreto Supremo No. 1405, 28 de octubre de 1966, Ley de Registro (Registro Oficial No. 136, 28 de febrero de 1980).

Sentencia de la Corte Constitucional, 22 de julio de 2020 (1763-12-EP, Ponente: Alí Lozada Prado).

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Primera Sala de lo Civil y Mercantil, 14 de enero de 1999 (110-98, Ponente: Tito Cabezas Castillo).

ALMEIDA VALENCIA, Martha Verónica, CHACÓN GÓMEZ, Nayibe Eloina y CASTRO SÁNCHEZ, Fernando de Jesús, "Requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa" en *Noesis*, vol. 7, No. Esp. 1, 2025, pp. 1082-1099, DOI https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.467 consultado 21/04/2026.

ARÉVALO GUERRERO, Ismael Hernando, *El estudio de títulos. El precedente jurisprudencial*, 3ra ed., Universidad Externado de Colombia, 2023, Bogotá.

BARROS UGUÑA, Julio Mauricio, *La promesa de compraventa y su inscripción en la legislación ecuatoriana*, Editorial E-Books del Ecuador, 2022, Quito.

BOSCH CAPDEVILLA, Esteve, "El pacto de preferencia y las promesas de contrato en la propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos de 2023" en *Anuario de Derecho Civil*, t. LXXVIII, fasc. III, 2025, pp. 863-924, URL https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/10529316.pdf consultado 06/05/2026.

BRAVO BRAVO, Carmen Daniela y SABANDO LARA, Cristóbal Calón, "Registros de la propiedad y mercantil en Ecuador: beneficios y problemáticas en la gestión predial urbana y rural bajo ordenanzas municipales" en *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, vol. 7, No. 2, 2026, DOI https://doi.org/10.56712/latam.v7i2.5709 consultado 06/05/2026.

DELGADO HURTADO, Hoover, "La promesa de compraventa y sus efectos en los contratos inmobiliarios", Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes, 2025, https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/19846/1/UA-MDN-EAC-022-2026.pdf consultado 22/04/2026.

DELGADO RAMOS, Joaquín, "La calificación registral: implicaciones de los principios de legalidad y de responsabilidad del registrador" en *Revista Registradores de España*, No. 108, 2024, URL https://revistaregistradores.es/la-calificacion-registral-implicaciones-de-los-principios-de-legalidad-y-de-responsabilidad-del-registrador/ consultado 22/04/2026.

DUCHI JIMBO, Geovanny Israel, SÁNCHEZ BAZANTES, Lizeth Carolina y HURTADO RODRÍGUEZ, Jaime Geovanny, "Derecho notarial y registral: Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario" en *LEX*, vol. 8, No. 30, 2025, pp. 923-936, DOI https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i30.324 consultado 06/05/2026.

GARNICA MÉRIDA, Jairo Jessiel, "Smart contract de promesa de compraventa" en *DIXI*, vol. 27, No. DIXI, 2025, DOI https://doi.org/10.16925/2357-5891.2025.03.07 consultado 21/04/2026.

GAVILÁNEZ VILLAMARÍN, Silvia Marisol, NEVÁREZ MONCAYO, Juan Carlos y CLEONARES BORBOR, Aurelia María, "La seguridad jurídica y los paradigmas del estado constitucional de derechos" en *Universidad y Sociedad*, vol. 12, No. S(1), 2020, pp. 346-355, URL https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/1798 consultado 21/04/2026.

GILER MENDOZA, Gabriel Enrique, "Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador" en *Polo del Conocimiento (Edición núm. 49)*, vol. 5, No. 9, 2020, pp. 592,604, DOI https://doi.org/10.23857/pc.v5i9.1714 consultado 22/04/2026.

HINESTROSA, Fernando, "Contratos preparatorios: el contrato de promesa" en *Revista de Derecho Privado*, No. 11, 2006, pp. 33-56, URL https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/573/541 consultado 22/04/2026.

LARRAÑAGA, Luis, GARCÍA FARIÑA, Soledad, RIVERA MONTADO, Gonzalo, TEXO DENES, Agustín, BALARINI, Ornella, BONILLA, Bruno, CANADELL BIRRIEL, Rodrigo, DE SOUZA ROCHA, Julieta, GARCÍA SCAVINO, Joaquín, MENÉNDEZ DOMÍNGUEZ, Santiago, MOGLIA MARIÑAS, Bruno, OLASO BORRÁS, Candelaria, & SEGUÍ LÓPEZ, Luis, "Compraventa: La obligación legal de transferir el dominio. Una actualización olvidada" en *Revista de Derecho*, No. 29, 2024, e3835, DOI https://doi.org/10.22235/rd29.3835 consultado 06/05/02026.

LUISA CHUQUIANA, Ludwing Renato, CHUQUITARCO CHICAIZA, David Alexander y VACA ACOSTA, Pablo Miguel, "Ejecutabilidad de promesa de compraventa en el ordenamiento ecuatoriano: análisis de mecanismos procesales de cumplimiento forzoso" en *Revista UGC*, vol. 4, No. 2, 2026, pp. 205-212, URL https://universidadugc.edu.mx/ojs/index.php/rugc/article/view/362 consultado 06/05/2026.

MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar, "Un intento de clasificación de los sistemas registrales de Hispanoamérica a la luz de los principios inspiradores del sistema español" en *Revista Boliviana de Derecho*, No. 37, 2024, pp. 688-721, URL https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2023/12/rBD37_Art24.pdf consultad 21/04/2026.

MENESES GÓMEZ, Alberto, "Contratos preparatorios, regulación y aplicación" en *Gaceta Civil y Procesal Civil*, No. 41, 2016, pp. 63-78, URL https://www.academia.edu/61596815/Contratos_preparatorios_regulaci%C3%B3n_y_aplicaci%C3%B3n consultado 22/04/2026.

NAULA SUQUISUPA, Luis Miguel, "Registro de la Propiedad: La columna vertebral de la seguridad jurídica y patrimonial" en *Sociedad & Tecnología*, vol. 8, No. S2, 2025, DOI https://doi.org/10.51247/st.v8iS2.249 consultado 22/04/2026.

POZO ACOSTA, Juan Carlos, *La promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana*, Universidad de las Américas, 2013, Quito.

Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, *Inscripción de promesas de compraventa*, 2025, URL https://registrodelapropiedad.quito.gob.ec/wp-content/uploads/2025/01/CRITERIO-JURIDICO-Inscripcion-de-promesas-de-compraventa-v.-23-ENE-2025.pdf consultado 06/05/2026.

RODRÍGUEZ DÍEZ, Javier, "Pena contractual por incumplimiento de la promesa de compraventa de inmueble" en *Revista Chilena de Derecho Privado*, No. 38, 2022, pp. 279-292, URL https://rchdp.udp.cl/index.php/rchdp/article/view/648/522 consultado 06/05/2026.

SALETA PACHECO, Fernando Augusto, MARTINS FERREIRA, Lara y DE ARAUJO JUNIOR, Amaro Bandeira, "Disciplina Jurídica E Aspectos Controvertidos Do Contrato Preliminar", *Revista Foco (Interdisciplinary Studies Journal*), vol. 17, No. 6, 2024, DOI https://doi.org/10.54751/revistafoco.v17n6-123 consultado 06/05/2026.

SORIA MARTÍNEZ, Gabriel, "La inscripción de la opción de compra del aprovechamiento urbanístico sobre fincas pendientes de reparcelación" en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, No. 694, 2006, pp. 796-804, URL https://www.revistacritica.es/index.php/rcdi/issue/download/120/124 consultado 06/05/2026.

ZURITA ZAMBRANO, Segundo Ívole, "Doctrina Jurídica Registral Nro. 006-2021" en *Registro de la Propiedad de Guayaquil*, 2021, URL https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/10/12.-Doctrina-Jur%C3%ADdica-Registral-006-2021-Los-principios-registrales-que-sustenan-el-folio-real.pdf consultado 06/05/2026.