

UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO

FACULTAD DE DERECHO, POLÍTICA Y DESARROLLO

TITULO: “LA PROMESA DE COMPRAVENTA EN PROYECTOS INMOBILIARIOS COMO CONTRATO DE ADHESIÓN”.

TRABAJO DE TITULACION QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO A OPTAR POR EL GRADO DE ABOGADO DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DE LA REPUBLICA

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

JEANETH PAULINA BOHÓRQUEZ BAIDAL

NOMBRE DEL TUTOR:

BRICCIDA MAGALI ROBLES PIEDRAHITA

SAMBORONDÓN -ABRIL- 2026

CARTA DE APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor de Jeaneth Paulina Bohórquez Baidal, 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 "La Promesa de Compraventa en Proyectos Inmobiliarios como Contrato de Adhesión", 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.

MSC. BRICCIDA MAGALI ROBLES PIEDRAHITA

TUTOR

INFORMACIÓN DEL AUTOR

Apellidos y nombres: Jeaneth Paulina Bohórquez Baidal

Universidad de Especialidades Espíritu Santo – Ecuador (UESS)

Correo institucional: paulinabbaidal@uees.edu.ec

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

DEDICATORIA

A mis papás, por ser siempre mi lugar seguro. Por su amor incondicional, por todo lo que han hecho por mí, incluso lo que nunca dijeron, y por enseñarme, con el ejemplo, a no rendirme. Este logro también es suyo.

A mi hermana, por ser mi compañera de vida. Por escucharme, sostenerme y hacer más ligeros los días difíciles. Gracias por estar, siempre.

Y a mi yo más joven… a esa versión que soñaba con esto, que a veces dudaba, que tuvo miedo, pero igual siguió. Si pudiera abrazarte, lo haría. No te imaginas todo lo que hemos logrado. Todo valió la pena**.**

AGRADECIMIENTO

A Dios, principalmente, por que sin el jamás hubiera llegado hasta aquí, por sostenerme incluso en los momentos en los que sentía que no podía más, por darme claridad cuando lo necesitaba y por recordarme, una y otra vez, que todo llega a su tiempo.

A mi mamá, por ser ese ejemplo de mujer que no se rinde, por creer en mí incluso más de lo que yo misma lo hacía, por sus oraciones y por su ayuda constante en cada paso de este camino.

A mi papá, por darme el empuje que tantas veces necesité, por sus palabras de aliento cuando el camino se volvía cansado y por enseñarme a seguir adelante incluso en los momentos difíciles.

A mi hermana, por su apoyo moral constante, por escucharme, por acompañarme en los días buenos y, sobre todo, en los no tan buenos. Gracias por ser ese equilibrio que siempre necesito.

A mis jefes y amigos, por confiar en mí, por abrirme puertas cuando más lo necesitaba y por impulsarme a seguir creciendo. Cada oportunidad y cada palabra de aliento han sido parte fundamental de este camino.

A mi abuela, por sus oraciones, por su amor que siempre llega en el momento justo y por ser una fuente de fe y fortaleza en mi vida.

Y a Pelu y Conchi, por su compañía fiel en tantas noches largas de estudio, por estar ahí en silencio, pero haciendo todo más llevadero. Sin saberlo, también fueron parte de este logro.

Y, de manera muy especial, a mí misma… por no rendirme. Por sostenerme en los días difíciles, por seguir adelante incluso en este camino tan largo y pesado, y por trabajar con constancia por este sueño. Aunque hubo momentos en los que parecía que no llegaría, y la meta se veía imposible hoy es una realidad. Lo logré a mi tiempo, a mi manera y de la mejor forma posible.

LA PROMESA DE COMPRAVENTA EN PROYECTOS INMOBILIARIOS COMO CONTRATO DE ADHESIÓN.

RESUMEN

La promesa de compraventa utilizada en proyectos inmobiliarios se ha convertido en una figura comunmente utilizada dentro del ambito inmobiliario en Ecuador, especialmente al comercializar bienes inmuebles que aún se encuentran en proyecto y en etapa de construcción.

No obstante, en la práctica este instrumento suele utilizarse bajo ciertas condiciones previamente redactadas y aprobadas por las promotoras o constructoras encargadas del proyecto inmobiliario, limitando así la capacidad de negociacion de los futuros compradores. En virtud de esto la promesa de compraventa adopta caracteristicas propias de un contrato de adhesión, en el cual una de las partes impone las condiciones de manera integra frente a la otra parte.

El presente trabajo de investigación analiza la naturaleza jurídica de la promesa de compraventa dentro de los proyectos inmobiliarios, evaluando su estructura contractual con la finalidad de comprobar si efectivamente responde a las condiciones de un contrato de adhesión. Asimismo, se examinan las implicaciones juridicas que esto puede generar frente al consumidor final como lo es el equilibrio contractual y seguridad jurídica.

Finalmente analiza la necesidad de fortalecer mecanismos normativos y de control que garanticen la protección de los compradores y el equilibrio en la negociación dentro del mercado inmobiliario.

PALABRAS CLAVE:

Promesa de Compraventa, Contrato de adhesión, Derecho Inmobiliario, Protección al consumidor, Contratación inmobiliaria, Cláusula Predispuestas

ABSTRACT

The purchase agreement used in real estate projects has become a common instrument in the Ecuadorian real estate sector, especially when marketing properties that are still in the planning and construction phases.

However, in practice, this instrument is usually used under certain conditions previously drafted and approved by the developers or construction companies in charge of the real estate project, thus limiting the negotiating power of future buyers. Because of this, the purchase agreement takes on characteristics of an adhesion contract, in which one party imposes the conditions entirely on the other.

This research paper analyzes the legal nature of the purchase agreement within real estate projects, evaluating its contractual structure to verify whether it effectively meets the conditions of an adhesion contract. It also examines the legal implications this may have for the end consumer, such as contractual balance and legal certainty.

Finally, it analyzes the need to strengthen regulatory and control mechanisms that guarantee the protection of buyers and the balance in the negotiation within the real estate market.

KEY WORDS:

Promise of Sale, Adhesion contracts, Real estate law, Consumer protection, Real Estate contracting, Pre-drafted clauses.

INDICE

CARTA DE APROBACIÓN DEL TUTOR 2
INFORMACIÓN DEL AUTOR 3
DEDICATORIA 4
AGRADECIMIENTO 5
RESUMEN 7
PALABRAS CLAVE: 7
ABSTRACT 8
KEY WORDS: 8
INTRODUCCIÓN 10
1. MARCO TEÓRICO Y JURÍDICO 12
1.1 La promesa de compraventa en el ordenamiento jurídico ecuatoriano ... 12
1.2 Naturaleza y características de los contratos de adhesión 13
1.3 Protección al consumidor y equilibrio contractual 14
2. ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROBLEMA 16
2.1 La promesa de compraventa como contrato de adhesión en la práctica inmobiliaria 16
2.2 Implicaciones jurídicas de su configuración como contrato de adhesión . 18
2.3 Evaluación frente a los principios de buena fe y equilibrio contractual ... 20
3. CONEXIÓN CON EL PROBLEMA JURÍDICO 22
3.1 La promesa de compraventa en el contexto inmobiliario ecuatoriano 23
3.2 Insuficiencia de la protección normativa frente a la realidad contractual 24
3.4 Análisis crítico: Tensión entre autonomía de la voluntad y protección al consumidor 24
3.5 Equilibrio contractual efectivo 26
4.2. Implementación de Cláusula de Negociación Obligatoria y Garantías Reales. 30
5. Conclusión del análisis 30
BIBLIOGRAFIA 32

INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario constituye uno de los motores económicos más relevantes en el desarrollo urbano y económico de diversos países, incluyendo Ecuador. Dentro de este contexto, la promesa de compraventa se ha consolidado como un instrumento jurídico fundamental para la comercialización de bienes inmuebles en etapa de planificación o construcción, permitiendo a las empresas desarrolladoras asegurar la venta futura de las unidades habitacionales o comerciales.

Sin embargo, en la práctica contractual contemporánea, este tipo de contratos suele celebrarse bajo esquemas estandarizados elaborados previamente por las empresas promotoras o constructoras, quienes establecen unilateralmente las condiciones contractuales que regulan la relación jurídica con el comprador. En consecuencia, el adquirente, generalmente interesado en asegurar la compra del inmueble, se encuentra ante la necesidad de aceptar dichas cláusulas sin posibilidad real de negociación, situación que plantea interrogantes respecto a la naturaleza jurídica de este tipo de contratos y genera un abuso dada su posición de poder.[1]

En este escenario surge el problema jurídico central del presente estudio: ¿Puede considerarse la promesa de compraventa en proyectos inmobiliarios como un contrato de adhesión, y cuáles son las implicaciones jurídicas de dicha configuración dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano?

[1] Asamblea Nacional. (2011). Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado. Registro Oficial Suplemento 555 de 13-oct.-2011.

La relevancia de este análisis radica en que la identificación de la promesa de compraventa como contrato de adhesión puede generar importantes consecuencias en materia de interpretación contractual, control de cláusulas abusivas y protección de los derechos del comprador, especialmente cuando este actúa en calidad de consumidor frente a empresas del sector inmobiliario.

Desde esta perspectiva, la presente investigación busca aportar un análisis jurídico que permita comprender la forma en que se estructuran estos contratos en la práctica y evaluar si su configuración respeta los principios de equilibrio contractual, buena fe y protección al consumidor.

En este sentido, el objetivo general del trabajo consiste en analizar la promesa de compraventa en proyectos inmobiliarios para determinar si su estructura contractual responde a la naturaleza de un contrato de adhesión dentro del marco jurídico ecuatoriano.

Como objetivos específicos, se plantean los siguientes:

- Analizar el marco jurídico que regula la promesa de compraventa en el ordenamiento ecuatoriano.
- Examinar las características jurídicas de los contratos de adhesión y su aplicación en la contratación inmobiliaria.
- Identificar las implicaciones jurídicas que surgen cuando la promesa de compraventa se configura como un contrato de adhesión en proyectos inmobiliarios.

1. MARCO TEÓRICO Y JURÍDICO

1.1 La promesa de compraventa en el ordenamiento jurídico ecuatoriano

La promesa de compraventa es una figura jurídica reconocida en el derecho civil ecuatoriano, mediante la cual las partes se obligan a celebrar un contrato futuro, siempre que se cumplan los requisitos legales establecidos.[2] Para que sea válida, debe reunir los elementos esenciales de todo contrato, como el consentimiento, un objeto lícito y una causa licita, además de determinar claramente el contrato que se celebrará más adelante, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la ejecución forzosa o indemnización de daños.[3]

En el ámbito inmobiliario, este instrumento ha adquirido gran importancia, ya que permite a las promotoras comercializar inmuebles que aún no existen físicamente o que se encuentran en construcción. De esta manera, la promesa de compraventa no solo cumple una función jurídica, sino también económica, al facilitar la financiación de proyectos y asegurar la colocación de las unidades en el mercado.

Sin embargo, su uso frecuente ha dado lugar a prácticas contractuales estandarizadas, lo que genera dudas sobre su verdadera naturaleza jurídica, especialmente cuando las condiciones no son negociadas entre las partes.

[2] [1] Código Civil ecuatoriano, art. 1570 y ss.
[3] Díez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, 2008.

1.2 Naturaleza y características de los contratos de adhesión

Los contratos de adhesión son aquellos en los que una de las partes establecen previamente todas las condiciones, dejando a la otra parte únicamente la opción de aceptarlas o rechazarlas en su totalidad. Es decir, no existe una negociación real, sino una aceptación de condiciones ya definidas.

Si bien los contratos de adhesión responden a una lógica de eficiencia en mercados masivos, su utilización en el ámbito inmobiliario plantea cuestionamientos relevantes desde el punto de vista jurídico. En efecto, no se trata únicamente de una forma de contratación estandarizada, sino de un mecanismo que, en la práctica, puede consolidar una posición dominante por parte del oferente debilitando el contenido real del consentimiento del adquirente.

En este sentido, más que una simple categoría contractual, los contratos de adhesión deben ser analizados con una manifestación de desigualdad estructural, lo cual justifica una intervención más activa del derecho.

Entre sus principales características se pueden destacar:

- Las cláusulas son redactadas de forma unilateral
- No existe una negociación individual
- Hay una clara diferencia de poder entre las partes
- Se utilizan de forma masiva y estandarizada

En este tipo de contratos, la autonomía de la voluntad se ve limitada, lo que puede generar desequilibrios entre las partes. Por esta razón, han sido objeto de especial atención por parte del derecho, sobre todo en materia de protección al consumidor.

En el caso ecuatoriano, aunque no siempre existe una definición expresa en todas las normas, tanto la doctrina como la legislación reconocen este tipo de contratación y prevén mecanismos para evitar abusos.

La conducta de las inmobiliarias al imponer contratos rígidos se encuadra en lo previsto por la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado[4], específicamente en cuanto al abuso de la posición de dominio contractual.

1.3 Protección al consumidor y equilibrio contractual

El derecho del consumidor surge como una respuesta a las desigualdades que pueden presentarse en ciertas relaciones contractuales, especialmente cuando una de las partes tiene una posición más fuerte, como ocurre en los contratos de adhesión.

En Ecuador, la normativa vigente recoge principios importantes como:

- La buena fe en las relaciones contractuales
- El equilibrio entre las partes
- La prohibición de cláusulas abusivas
- El derecho a recibir información clara y suficiente

Estos principios son particularmente relevantes en el ámbito inmobiliario, donde el comprador, en muchos casos, no cuenta con el mismo nivel de conocimiento ni capacidad de negociación que las empresas promotoras.

La protección al consumidor dentro de las relaciones contractuales modernas responde a una evolución del derecho privado tradicional, el cual

[4] Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado (2011)

históricamente se construyó sobre la idea de igualdad formal entre las partes. Sin embargo, la contratación contemporánea ha demostrado que dicha igualdad muchas veces no existe en la práctica, especialmente en relaciones masivas donde una de las partes posee superioridad económica, técnica y jurídica frente a la otra.

En este contexto, autores como Ricardo Lorenzetti sostienen que el derecho del consumidor surge precisamente como un mecanismo correctivo frente a las fallas estructurales del mercado y a la debilidad negocial del consumidor dentro de contratos predispuestos. En palabras del autor, la protección jurídica del consumidor no constituye una excepción al derecho privado, sino una reformulación moderna del principio de justicia contractual.[5]

De igual forma, Rubén Stiglitz señala que en los contratos de adhesión el consentimiento no desaparece, pero sí se encuentra condicionado por la imposibilidad real de discutir el contenido contractual, situación que obliga al derecho a intervenir para evitar desequilibrios abusivos.[6]

En el ámbito inmobiliario, esta problemática adquiere una especial relevancia debido al impacto económico y patrimonial que representa para el comprador la adquisición de una vivienda. A diferencia de otras relaciones de consumo, en este tipo de contratos el adquirente compromete gran parte de su patrimonio y expectativas personales, muchas veces bajo condiciones previamente impuestas por la promotora inmobiliaria.

Por esta razón, la tutela del consumidor en la contratación inmobiliaria no puede limitarse únicamente al control posterior de cláusulas abusivas, sino que

[5] Ricardo Luis Lorenzetti, Consumidores (Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores, 2009), 45.
[6] Rubén Stiglitz, Contratos de Consumo (Buenos Aires: La Ley, 2001), 112.

requiere mecanismos preventivos capaces de garantizar transparencia, equilibrio y seguridad jurídica desde la fase precontractual.

2. ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROBLEMA

2.1 La promesa de compraventa como contrato de adhesión en la práctica inmobiliaria

En la práctica ecuatoriana, la promesa de compraventa en proyectos inmobiliarios presenta características que permiten considerarla, en muchos casos, como un contrato de adhesión.

Esto se debe a que las promotoras suelen trabajar con contratos previamente elaborados, que se aplican de manera uniforme a todos los compradores. En estos documentos se establecen condiciones sobre aspectos como: Formas de pago, Plazos de entrega, Penalidades, Causales de terminación, Responsabilidades de cada parte.[7]

El comprador, por lo general, no participa en la elaboración de estas cláusulas ni tiene una posibilidad real de modificarlas. En la práctica, su única opción es aceptar el contrato en los términos propuestos o desistir de la compra.

Esta realidad contractual responde a un fenómeno ampliamente desarrollado por la doctrina contemporánea denominado contratación masiva estandarizada. Según Alterini, este tipo de contratación transforma la estructura clásica del contrato debido a que la negociación individual desaparece progresivamente y es

[7] Farina, J. (2005). Defensa de los consumidores y usuarios. Buenos Aires: Astrea.

sustituida por modelos predispuestos elaborados unilateralmente por grandes operadores económicos.[8]

En el caso de los proyectos inmobiliarios, esta situación se evidencia con mayor intensidad debido a que las empresas constructoras diseñan contratos uniformes destinados a aplicarse de manera idéntica a todos los compradores del proyecto. En consecuencia, el adquirente no participa realmente en la construcción del contenido contractual, sino que únicamente se adhiere a condiciones previamente establecidas.

Además, debe considerarse que el comprador suele encontrarse en una posición de vulnerabilidad jurídica y técnica frente a la promotora inmobiliaria. Mientras la empresa cuenta con asesoría legal especializada y experiencia en el desarrollo de proyectos, el consumidor generalmente desconoce el alcance jurídico de muchas cláusulas contractuales, especialmente aquellas relacionadas con penalidades, prórrogas, terminación unilateral o limitación de responsabilidad.

Esta desigualdad material provoca que el contrato deje de operar como un verdadero acuerdo entre partes equivalentes y pase a convertirse en un instrumento jurídico condicionado por una evidente disparidad de poder contractual.

Esto demuestra que la promesa de compraventa en proyectos inmobiliarios no solo presenta características de un contrato de adhesión, sino que, en la práctica, opera bajo una lógica que limita significativamente la autonomía del comprador, lo cual incide directamente en el problema jurídico planteado.

[8] Atilio Aníbal Alterini, Contratos: Civiles, Comerciales y de Consumo. Teoría General (Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 2006), 389.

2.2 Implicaciones jurídicas de su configuración como contrato de adhesión

La configuración de la promesa de compraventa como contrato de adhesión genera importantes consecuencias jurídicas dentro del ámbito inmobiliario ecuatoriano. Aunque formalmente este contrato responde a la estructura clásica del derecho civil, en la práctica su utilización masiva por parte de las promotoras inmobiliarias ha modificado sustancialmente la dinámica contractual entre las partes.

En la mayoría de proyectos inmobiliarios, las cláusulas son redactadas previamente por la empresa constructora o promotora y aplicadas de manera uniforme a todos los compradores, sin que exista una verdadera posibilidad de negociación individual. Aspectos relevantes como los plazos de entrega, penalidades, formas de pago, causales de terminación y limitaciones de responsabilidad suelen ser impuestos unilateralmente, reduciendo la participación del comprador a la simple aceptación o rechazo del contrato.

Esta situación genera una evidente asimetría contractual, ya que el adquirente se encuentra en una posición de desventaja frente a la promotora, la cual posee superioridad económica, técnica y jurídica. Como consecuencia, el consentimiento del comprador, aunque existente desde el punto de vista formal, se encuentra condicionado por la falta de alternativas reales para modificar el contenido contractual.

Desde el punto de vista jurídico, esta realidad exige que la promesa de compraventa sea analizada no únicamente desde las reglas tradicionales del derecho

civil, sino también desde los principios de protección al consumidor. En este contexto, adquieren especial relevancia criterios como la buena fe contractual, el equilibrio entre las partes y la prohibición de cláusulas abusivas, reconocidos tanto en la Constitución de la República como en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor.

Asimismo, la naturaleza adhesiva de estos contratos permite que determinadas cláusulas puedan ser sometidas a control judicial o administrativo cuando generen un desequilibrio significativo en perjuicio del consumidor. Esto ocurre especialmente en casos donde se establecen penalidades excesivas, limitaciones desproporcionadas de responsabilidad o facultades unilaterales favorables exclusivamente a la promotora inmobiliaria.

Del mismo modo, en caso de duda sobre la interpretación de una cláusula contractual, debe aplicarse el criterio más favorable al consumidor, conforme al principio pro consumidor ampliamente desarrollado por la doctrina y la legislación contemporánea. Este mecanismo busca corregir la desigualdad estructural existente entre las partes y garantizar una interpretación más equitativa de la relación contractual.

No obstante, aunque el ordenamiento jurídico ecuatoriano contempla mecanismos de protección frente a cláusulas abusivas, dichos mecanismos resultan insuficientes en la práctica debido a su carácter principalmente reactivo. En la mayoría de casos, el consumidor únicamente puede cuestionar las condiciones contractuales una vez producido el conflicto, lo que implica asumir costos económicos, procesales y probatorios que dificultan el acceso efectivo a la justicia.

En consecuencia, la utilización de la promesa de compraventa como contrato de adhesión evidencia la necesidad de fortalecer los mecanismos preventivos de control en la contratación inmobiliaria, con el objetivo de garantizar relaciones contractuales más equilibradas, transparentes y acordes con los principios de seguridad jurídica y protección al consumidor.

2.3 Evaluación frente a los principios de buena fe y equilibrio contractual

El principio de buena fe objetiva en la contratación no se limita a una mera declaración de intenciones éticas, sino que constituye un estándar jurídico de conducta exigible que impone deberes de lealtad, información y coherencia contractual.[9]

No obstante, cuando las condiciones son impuestas de forma unilateral, este principio se ve severamente comprometido, transformando el contrato en un instrumento de imposición más que de concertación. En el caso específico de la promesa de compraventa en proyectos inmobiliarios, se observa una degradación de este principio debido a los siguientes factores:

Posición dominante de las promotoras: Las empresas inmobiliarias poseen una superioridad técnica, jurídica y económica que les permite configurar el contenido del contrato de manera previa y uniforme. Esta asimetría de poder anula la capacidad del comprador para influir en las cláusulas, reduciendo su rol a un mero aceptante del esquema de negocio impuesto.

[9] Larenz, Karl. *Derecho de Obligaciones*, 1997

Asunción desproporcionada de riesgos por el comprador: El adquirente suele quedar expuesto a riesgos que deberían ser gestionados por el desarrollador de los cuales no existe forma que el consumidor conozca el real estado o gestión para que asuma responsabilidad sobre aquello[10], tales como retrasos en la obtención de permisos o variaciones en los costos de construcción. En la práctica, el comprador financia el proyecto mientras su patrimonio queda sujeto a la solvencia futura de la constructora.[11]

Diseño contractual unilateral: Las cláusulas están estratégicamente redactadas para blindar al desarrollador. Se establecen penalidades severas para el comprador ante cualquier mora, mientras que los incumplimientos de la promotora suelen estar sujetos a prórrogas interpretativas o exoneraciones de responsabilidad redactadas de forma ambigua.

Esta realidad evidencia un desequilibrio contractual que no puede ser ignorado por el derecho. La promesa de compraventa en este contexto deja de ser un acuerdo paritario para convertirse en una manifestación de desigualdad estructural, lo cual justifica una intervención más activa por parte de los organismos de control.

La buena fe objetiva exige que las partes mantengan un comportamiento transparente, leal y coherente durante todas las etapas de la relación contractual, incluyendo la fase precontractual. No se trata únicamente de evitar actuaciones fraudulentas, sino también de garantizar que ninguna de las partes aproveche

[10] Morales Hervias, R. (2011). Estudios sobre Teoría General del Contrato. Lima: Grijley.
[11] Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Art. 66, num. 25. Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008

injustificadamente su posición dominante para imponer condiciones desproporcionadas.[12]

En este sentido, la Corte Constitucional del Ecuador ha reconocido que el principio de buena fe constituye un eje transversal del sistema jurídico y un límite frente al ejercicio abusivo de derechos contractuales.[13] Esta interpretación adquiere especial importancia dentro de la contratación inmobiliaria, donde el comprador deposita confianza legítima en la información y condiciones proporcionadas por la empresa promotora.

Asimismo, la doctrina comparada ha sostenido que la buena fe cumple una función correctora frente a los desequilibrios derivados de la contratación masiva. Díez-Picazo afirma que este principio permite controlar conductas contractuales que, aunque formalmente válidas, resultan materialmente injustas debido a la desigualdad existente entre las partes.[14]

Por consiguiente, cuando la promotora inmobiliaria redacta cláusulas ambiguas, establece penalidades excesivas o incorpora mecanismos que limitan injustificadamente los derechos del comprador, no solo se produce un desequilibrio contractual, sino también una vulneración directa al principio de buena fe objetiva.

3. CONEXIÓN CON EL PROBLEMA JURÍDICO

[12] Karl Larenz, Derecho de Obligaciones, Tomo I (Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1997), 142.
[13] Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia No. 1158-17-EP/20, 30 de septiembre de 2020.
[14] Luis Díez-Picazo, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo I (Madrid: Thomson Civitas, 2007), 198.

A partir de lo expuesto, se puede observar que la promesa de compraventa en proyectos inmobiliarios, en la práctica, sí reúne elementos que permiten considerarla como un contrato de adhesión.

Esta configuración no solo confirma la naturaleza adhesiva del contrato, sino que evidencia una insuficiencia del modelo clásico de autonomía de la voluntad, el cual resulta inadecuado frente a relaciones contractuales estructuralmente desiguales[15]:

- Las condiciones contractuales suelen ser impuestas por una de las partes
- Existe una limitada capacidad de negociación por parte del comprador
- Se generan efectos jurídicos relevantes en materia de protección al consumidor

En consecuencia, el análisis desarrollado permite sostener que la forma en que se utilizan estos contratos en la práctica merece una revisión desde el derecho, con el fin de garantizar mayor equilibrio y seguridad jurídica en las relaciones contractuales del sector inmobiliario.

3.1 La promesa de compraventa en el contexto inmobiliario ecuatoriano

En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, la promesa de compraventa se configura como un contrato preparatorio, siempre que se cumplan las condiciones previamente establecidas. El Código Civil reconoce su validez siempre que contenga los elementos esenciales del contrato prometido, así como la determinación clara de este y el plazo o condición que lo haga exigible.

[15] Stiglitz, Rubén. *Contratos por adhesión y protección del consumidor*, 2012

3.2 Insuficiencia de la protección normativa frente a la realidad contractual

El ordenamiento jurídico ecuatoriano contempla mecanismos de protección a través de la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, la cual reconoce derechos como el acceso a información clara, la protección contra cláusulas abusivas y el equilibrio contractual. Asimismo, la Constitución de la República garantiza el derecho de los consumidores a recibir bienes y servicios de calidad, así como información veraz y no engañosa.[16]

No obstante, en la práctica, estos mecanismos presentan limitaciones importantes. Su aplicación suele ser posterior al conflicto, lo que implica que el consumidor debe asumir la carga de iniciar un reclamo o proceso judicial para cuestionar las cláusulas contractuales. Esta situación reduce significativamente la efectividad de la protección, especialmente considerando factores como el desconocimiento jurídico, los costos procesales y la desigualdad estructural entre las partes.

En consecuencia, aunque el marco normativo existe, su capacidad para prevenir abusos en la contratación inmobiliaria resulta limitada.

3.4 Análisis crítico: Tensión entre autonomía de la voluntad y protección al consumidor

Desde una perspectiva crítica, la promesa de compraventa en proyectos inmobiliarios evidencia una tensión entre el principio de autonomía de la voluntad

[16] Constitución de la República del Ecuador, 2008, art. 52

y la necesidad de proteger al consumidor. Formalmente, el contrato se celebra con el consentimiento de ambas partes; sin embargo, este consentimiento se encuentra condicionado por la falta de alternativas reales y la imposibilidad de negociar el contenido contractual.

En este sentido, la doctrina contemporánea ha cuestionado la validez de un consentimiento que, aunque libre en apariencia, se produce en un contexto de desigualdad estructural. Esto obliga a replantear la concepción clásica del contrato, reconociendo que en ciertos casos la intervención del derecho es necesaria para restablecer el equilibrio.

De igual forma, el principio de buena fe objetiva se ve comprometido cuando una de las partes diseña el contrato priorizando exclusivamente sus intereses, trasladando riesgos al comprador y limitando sus derechos. Esta situación evidencia la necesidad de mecanismos más efectivos que garanticen una verdadera equidad contractual.

La tensión entre autonomía de la voluntad y protección al consumidor representa uno de los principales desafíos del derecho contractual contemporáneo. Tradicionalmente, el contrato fue concebido como el resultado de una negociación libre entre partes iguales; sin embargo, la evolución del mercado y la expansión de la contratación masiva han demostrado que dicha igualdad frecuentemente es solo formal.

Autores como Messineo [17]sostienen que la autonomía de la voluntad continúa siendo un principio esencial del derecho privado, pero reconocen que esta

[17] Francesco Messineo, Doctrina General del Contrato (Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1954), 87.

autonomía pierde legitimidad cuando el consentimiento se produce bajo condiciones estructuralmente desiguales.

Bajo esta perspectiva, la intervención del Estado en relaciones contractuales desequilibradas no constituye una afectación indebida a la libertad contractual, sino una herramienta necesaria para garantizar que dicha libertad pueda ejercerse de manera real y efectiva.

En consecuencia, dentro de la contratación inmobiliaria moderna, el papel del derecho ya no puede limitarse únicamente a reconocer la validez formal del contrato, sino también a garantizar que su contenido respete parámetros mínimos de equidad, transparencia y protección al consumidor.

3.5 Equilibrio contractual efectivo

La experiencia comparada demuestra que la protección efectiva del consumidor en contratos de adhesión requiere la implementación de mecanismos preventivos, más allá del control posterior de cláusulas abusivas.[18] En este sentido, la revisión previa de contratos tipo por parte de autoridades competentes constituye una herramienta eficaz para garantizar condiciones mínimas de equidad y transparencia en el mercado.

A partir del análisis realizado, se evidencia que la calificación de la promesa de compraventa como contrato de adhesión no es suficiente por sí sola para garantizar la protección del comprador. Por el contrario, resulta necesario avanzar

[18] Lorenzetti, Ricardo Luis. *Consumidores*. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2009.

hacia soluciones jurídicas que actúen de manera preventiva y no únicamente reactiva.

En este sentido, se proponen las siguientes medidas:

En primer lugar, la implementación de mecanismos de control previo sobre los contratos utilizados en proyectos inmobiliarios, a través de la revisión por parte de autoridades competentes y entes reguladores como requisito al desarrollo del proyecto inmobiliario, permitiría identificar y eliminar cláusulas abusivas antes de su aplicación.

En segundo lugar, la elaboración de modelos contractuales estandarizados que cumplan con parámetros mínimos de equidad y transparencia contribuiría a reducir los desequilibrios existentes en la práctica.

En tercer lugar, el fortalecimiento de la educación jurídica del consumidor resulta fundamental para que los compradores comprendan el alcance de las obligaciones que asumen y puedan ejercer sus derechos de manera efectiva.

Finalmente, se propone promover mecanismos alternativos de resolución de conflictos, que permitan solucionar controversias de manera ágil y accesible, evitando procesos judiciales largos y costosos.

Esta propuesta encuentra sustento en el principio de buena fe objetiva, entendido como un estándar de conducta que impone deberes de lealtad y equilibrio en la contratación o adquisición de bienes. Asimismo, se alinea con tendencias del derecho comparado como el modelo europeo de control de clausulas previsto en la Directiva 93/13/CEE, que incorpora mecanismos preventivos de protección al consumidor.

En este contexto, la implementación de controles previos en el ámbito ecuatoriano, no constituye una limitación a la autonomía de la voluntad, sino un garantía para su ejercicio real y efectivo. [19]

El análisis evidencia que la calificación de la promesa de compraventa como contrato de adhesión no debe ser meramente descriptiva, sino que debe activar de forma obligatoria la intervención estatal. Actualmente, la protección es reactiva e insuficiente. El problema jurídico no se resuelve solo con el reconocimiento de la adhesión, sino con la creación de mecanismos que obliguen al ente regulador (la Defensoría del Pueblo y la Superintendencia competente) a ejercer un control preventivo.

La propuesta de solución surge de esta conexión: es necesario transitar hacia un sistema donde los contratos tipo sean homologados previamente. Esto evitaría que cláusulas abusivas[20] entren en circulación, protegiendo la seguridad jurídica del mercado. En definitiva, la conexión con el problema revela que la justicia material en el sector inmobiliario solo es posible si el derecho interviene para restablecer el equilibrio que la autonomía de la voluntad, por sí sola, no puede garantizar en un contexto de contratación masiva.

4. Propuesta de solución jurídica: Hacia un sistema de control preventivo y Homologación contractual

4.1 Reconfiguración del Rol del Ente Regulardor: La Defensoría del Pueblo y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

[19] Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Art. 335. Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008.
[20] Stiglitz, R. Contratos de Consumo

Como se ha analizado, el modelo actual de protección al consumidor en Ecuador es predominantemente reactivo. El comprador solo recibe amparo estatal una vez que el conflicto ha escalado o el perjuiciose ha materializado. Para evitar la vulneracion de derechos la solución jurídica debe centrarse en la obligatoriedad de un control previo.

Los organismos competentes de control y protección al consumidor, quien supervisa a las inmobiliarias como sociedades mercantiles y dentro del Mercado de Valores en virtu de la obligatoriedad en aquellos proyectos estructurados mediante fideicomisos mercantiles inmobiliarios, deben implementar un Registro Obligatorio de Contrato tipo de Adhesion Inmobiliaria.[21]Esta medida obligaria a las promotoras a someter sus borradores de promesa de compraventa a una auditoria legal antes de que estos puedan ser presentados al cliente final. [22]

La propuesta establece que ningun proyecto inmobiliario bajo la modalidad de “Vivienda sobre planos” o en desarrollo pueda obtener el permiso para comercializar otorgado por el Municipio correspondiente si no cuenta con un certificado de “No abusividad” emitido por el ente regulador el cual debera ser sustentado con las igualdad de condiciones contractuales establecidos en la norma. Esto garantiza que las condiciones de pago, plazos y penalidades analizdas previamente pasen por un filtro de equidad previo a la firma.[23]

[21] Parlamento Español. (2019). Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Boletín Oficial del Estado (BOE).
[22] Lorenzetti, R. Consumidores)
[23] Naciones Unidas. (2015). Directrices para la Protección del Consumidor. Nueva York: Publicaciones de las Naciones Unidas.

4.2. Implementación de Cláusula de Negociación Obligatoria y Garantías Reales.

Para despojar a la promesa de compraventa de su naturaleza puramenta adhesiva, se propone la creación de una norma técnica que exija la inclusion de un Anexo de Concertación.

En este documento, las partes deben dejar constancia de que han discutido y ajustado al menos tres puntos importantes: La fecha de entrega, eliminando clausulas de prorroga indefinida redactadas unilateralmente; La indexación de precios: Evitando incrementos injustificados en el valor final del inmueble; Reciprocidad de penalidades, asegurando que la multa por incumplimiento del comprador sea igual a la multa por retraso de la constructora, restableciendo el equilibrio contractual.

Asi como ya se plantea que el ente regulador exija a las promotoras la constitución de un Fideicomiso Mercantil Inmobiliario para garantizar el buen uso de los valores pagados por los promitentes compradores,[24] lo cual en caso de discrepacia permite que el consumidor de ser el caso consiga una devolución oportuna y y agil supervisada por el estado. [25]

5. Conclusión del análisis

En conclusión, la promesa de compraventa utilizada en proyectos inmobiliarios en el Ecuador ha dejado de operar únicamente como un contrato preparatorio propio del derecho civil clásico, para configurarse en la práctica como

[24] Asamblea Nacional. (2014). Código Orgánico Monetario y Financiero. Registro Oficial Suplemento 332 de 12-sep.-2014.
[25] Ghestin, J. (1992). Traite de Droit Civil: Les Obligations. París: L.G.D.J.

un verdadero contrato de adhesión. La imposición unilateral de cláusulas por parte de las promotoras inmobiliarias limita la capacidad de negociación del comprador y genera una relación contractual marcada por una evidente desigualdad estructural.

Esta realidad evidencia la insuficiencia del modelo tradicional de autonomía de la voluntad para garantizar relaciones contractuales equitativas dentro del mercado inmobiliario contemporáneo. Aunque el ordenamiento jurídico ecuatoriano reconoce mecanismos de protección al consumidor, estos resultan principalmente reactivos y no logran prevenir de manera eficaz los abusos producidos durante la fase de formación del contrato.

Por ello, resulta necesaria una intervención más activa por parte del Estado mediante mecanismos preventivos de control y supervisión contractual, orientados a garantizar condiciones mínimas de transparencia, equilibrio y buena fe. Solo a través de un sistema de protección efectivo será posible fortalecer la seguridad jurídica y asegurar una contratación más justa dentro del sector inmobiliario ecuatoriano.

BIBLIOGRAFIA

Alterini, A. A. (2006). Contratos: Civiles, comerciales, de consumo. Teoría General. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

Asamblea Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008.

Asamblea Nacional. (2011). Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado. Registro Oficial Suplemento 555 de 13-oct.-2011.

Asamblea Nacional. (2014). Código Orgánico Monetario y Financiero. Registro Oficial Suplemento 332 de 12-sep.-2014.

Asamblea Nacional. (2016). Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana. Registro Oficial Suplemento 759 de 20-may.-2016.

Congreso Nacional. (2000). Ley Orgánica de Defensa del Consumidor. Registro Oficial Suplemento 116 de 10-jul.-2000.

Congreso Nacional. (2005). Código Civil. Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005.

Consejo de las Comunidades Europeas. (1993). Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Diario Oficial de las Comunidades Europeas L 095.

Corte Constitucional del Ecuador. (2020). Sentencia No. 1158-17-EP/20 (Sobre el derecho a la seguridad jurídica y protección constitucional en contratos).

Corte Nacional de Justicia de Ecuador. (2015). Sentencia dentro del Juicio No. 17711-2015-0010 (Interpretación de contratos de adhesión y principio contra proferentem).

Diez-Picazo, L. (2007). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid: Thomson Civitas.

Farina, J. (2005). Defensa de los consumidores y usuarios. Buenos Aires: Astrea.

Ghestin, J. (1992). Traite de Droit Civil: Les Obligations. París: L.G.D.J.

Lorenzetti, R. (2009). Consumidores. Buenos Aires: Santa Fe, Rubinzal-Culzoni Editores.

Messineo, F. (1954). Doctrina General del Contrato. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.

Morales Hervias, R. (2011). Estudios sobre Teoría General del Contrato. Lima: Grijley.

Naciones Unidas. (2015). Directrices para la Protección del Consumidor. Nueva York: Publicaciones de las Naciones Unidas.

Parlamento Español. (2019). Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Boletín Oficial del Estado (BOE).

Stiglitz, R. (2001). Contratos de Consumo. Buenos Aires: La Ley.

Tamayo Jaramillo, J. (2007). La Responsabilidad Civil en el Derecho Colombiano y Comparado. Bogotá: Temis.