

ESTANDARIZACIÓN DE CRITERIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Tema	Inscripción de promesas de compraventa.
Base legal	Constitución de la República Art. 226.- 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 facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Código Civil Art. 686.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales. Art. 1489.- Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no. Art. 1570.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; 2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces; 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época

de la celebración del contrato; y,

4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

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

Art. 1583.- Las obligaciones se extinguen, en todo o en parte:

1. Por convención de las partes interesadas, que sean capaces de disponer libremente de lo suyo;
2. Por la solución o pago efectivo;
3. Por la novación;
4. Por la transacción;
5. Por la remisión;
6. Por la compensación;
7. Por la confusión;
8. Por la pérdida de la cosa que se debe;
9. Por la declaración de nulidad o por la rescisión;
10. Por el evento de la condición resolutoria; y,
11. Por la prescripción.

De la transacción y la prescripción se tratará al fin de este Libro; de la condición resolutoria se ha tratado en el Título De las obligaciones condicionales.

Art. 1726.- Deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de ochenta dólares de los Estados Unidos de América.

Ley de Registro

Art. 1.- La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos,

instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

Art. 25.- Están sujetos al registro los títulos, actos y documentos siguientes:

- a) Todo contrato o acto entre vivos que cause traslación de la propiedad de bienes raíces;
- b) Toda demanda sobre propiedad o linderos de bienes raíces; las sentencias definitivas ejecutoriadas determinadas en el Código Civil y en el Código de Procedimiento Civil;
- c) Los títulos constitutivos de hipoteca o de prenda agrícola o industrial;
- d) Los títulos constitutivos sobre bienes raíces de los derechos de usufructo, de uso, de habitación, de servidumbres reales y de cualquier otro gravamen, y en general, los títulos en virtud de los cuales se ponen limitaciones al dominio sobre bienes raíces;
- e) Los testamentos;
- f) Las sentencias o aprobaciones judiciales de partición de bienes, así como los actos de partición, judiciales o extrajudiciales;
- g) Las diligencias de remate de bienes raíces;
- h) Los títulos de registro de minas con sujeción a las leyes de la materia;
- i) Los documentos que se mencionan en el libro primero, sección segunda, párrafo segundo del Código de Comercio, inclusive los nombramientos de los administradores de las Compañías Civiles y Mercantiles;
- j) El arrendamiento, en el caso del Art. 2020 del Código Civil;
- k) El cambio o variación del nombre de una finca rural. [...]
- l) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

Sentencia de la Primera Sala Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia en el juicio ordinario No. 188-02, publicada en el Registro Oficial 64 de 17 de abril de 2003

NOVENO.- El argumento esgrimido por la actora de que el contrato de promesa de compra venta adolece de nulidad absoluta por no haberse podido inscribir en el Registro de la Propiedad, como dispone la letra d) del artículo 25 de la Ley de Registro, tampoco es admisible, en vista de que el contrato de promesa de compraventa no es título traslativo de dominio ni constituye un modo de adquirir. Es un contrato que crea

únicamente derechos personales o créditos, que según el artículo 615 del Código Civil son los que pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o por la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas. Teniendo dichas características jurídicas el contrato de promesa de compraventa no está comprendido en el artículo 25 de la Ley de Registro y, por ende, no necesita inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Sentencia de la Primera Sala Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia en el juicio ordinario 195-2002, publicada en el Registro Oficial 86 de 21 de mayo de 2003

OCTAVO.- Primera causal, primer cargo: Consiste en la acusación de que se ha incurrido en aplicación indebida del artículo 1 letra a) de la Ley de Registro de Inscripciones y 721 del Código Civil. El recurrente afirma: "En el considerando sexto, la sentencia dice: Del examen de la actuación probatoria recogida en el juicio, aparece que los actores adquirieron la propiedad de un lote de terreno de una hectárea, como consta en la escritura pública de fs. 1-16 de fecha 12 de marzo de 1970, inscrita el 13 de los mismos mes y año. De dicha superficie, los actores prometen vender, al demandado, un lote de terreno de un mil novecientos veinticinco metros cuadrados, mediante escritura pública de 31 de enero de 1979, que no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad, estipulándose en su cláusula sexta, que el promitente comprador entre en posesión del lote y realice cualquier clase de edificación". El contrato de promesa contiene la obligación de un hacer jurídico, como es la celebración del contrato definitivo, objeto de la promesa. Por lo mismo, no es título inscribible. No es título traslativo de dominio de los señalados en los artículos 710 y 737 del Código Civil. La sentencia confunde la promesa, que contiene obligación de hacer, con la compraventa, de la que nacen obligaciones de dar. Confiere a la promesa efectos jurídicos que no los tiene. Este error de derecho es gravitante en la parte dispositiva de la sentencia. Examinado el fallo casado se encuentra que, si bien es cierto que en el mismo se formula la aseveración señalada por el recurrente, sin embargo no es exacto que la inclusión de la frase "que no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad" haya sido gravitante en la parte dispositiva de la sentencia. Es una afirmación inconducente que un Juez que maneje suficientemente la técnica de elaboración de los fallos, la evitaría para no dar lugar a malos entendidos, como en el presente caso. En efecto, si los juzgadores de última instancia hubieran considerado que la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura contentiva del contrato promesa de venta era requisito sine qua non para su eficacia, habrían debido

declarar que, por no haberse practicado tal inscripción, dicho contrato no habría producido ningún efecto jurídico, pero la conclusión es exactamente la contraria, o sea que entre los actores y el demandado surgió una relación obligatoria bilateral pendiente de cumplimiento. Por lo tanto, este cargo se lo rechaza por no ser determinante en la parte resolutive de la sentencia impugnada.

NOVENO.- [...] La sentencia en ningún momento niega que del contrato de promesa haya nacido la "obligación de un hacer jurídico", tampoco dice que sea un "título inscribible" o "título traslativo de dominio", como afirma el recurrente en la fundamentación de este cargo. Tampoco aparece en el fallo de instancia, y juicio de este Tribunal, que se confunda a la promesa, que contiene obligación de hacer, con la compraventa de la que nacen obligaciones de dar, y tampoco que dicha resolución confiera a la promesa efectos jurídicos que no tiene.

Sentencia de la Primera Sala Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia en el juicio ordinario 319-2001, publicada en el Registro Oficial 666 de 19 de septiembre de 2002

QUINTO.- Los recurrentes dicen también que la partición extrajudicial impugnada es nula absolutamente por adolecer de objeto ilícito, porque el bien materia de la partición fue prohibido de enajenar en virtud de un acuerdo específico en este sentido que obra de la promesa de compraventa que celebraron con los causantes de los demandados y que, por lo tanto, habiendo salido del comercio humano, no podía celebrarse ningún negocio traslativo de dominio, so pena de incurrir en la situación prevista en el No. 3 del artículo 1507 del Código Civil. Al respecto, se anota: Esta prohibición, establecida voluntariamente en la promesa de compraventa, no saca al inmueble del comercio sino que, en caso de hacer caso omiso de esa convención, únicamente se estaría ante el incumplimiento de una obligación de no hacer, que se resuelve en la obligación de indemnizar los perjuicios, sí el deudor contraviene y no puede deshacerse lo hecho (artículo 1598 del Código Civil). El pacto que en este sentido se incluya en un contrato de cualquier naturaleza no es una limitación a la libre transferencia del bien que impida la transferencia de dominio o la constitución de derechos reales sobre el mismo, ya que únicamente el mandato expreso de la ley o la orden del Juez sustraen del comercio a los bienes y su enajenación se convierte en objeto ilícito, al tenor de lo que dispone el artículo 1507 No. 3 del Código Civil, ya que la amortización de los bienes, y más particularmente de los raíces, es una situación inconveniente

	para el tráfico jurídico y la organización de la economía nacional porque produce la escasez de los bienes, propiciando el encarecimiento de los precios y las maniobras especulativas, por lo que el excluir los bienes del libre comercio y amortizarlos únicamente se justifica por razones de orden público y en ningún caso por la voluntad de los contratantes. Nuestro ordenamiento civil ha señalado la ineficacia de estas prohibiciones voluntarias de enajenar en varias disposiciones legales tales como los artículos 1932 (relativo al arrendamiento) y 2341 (relativo a la hipoteca) del Código Civil. Por ello, el incumplimiento de esta obligación de no hacer, que constituye la prohibición voluntaria de enajenar un bien, de modo alguno es causal de nulidad de un negocio jurídico de transferencia del dominio o de constitución de derechos reales sobre el mismo, sino que tan solo se traduce en el deber de indemnizar los daños y perjuicios causados por el deudor. Como señala Pedro Alvear Icaza (Las prohibiciones judiciales de enajenar y su inscripción en el Registro de la Propiedad, publicación del Registro de la Propiedad de Guayaquil, s/a, p. 193) "...nuestra legislación ha considerado que el pacto o convención de no enajenar una cosa mueble o inmueble, no es oponible a terceros, y su trasgresión sólo se sanciona con la indemnización de perjuicios, porque se trata del incumplimiento de una obligación, de no hacer, la misma que en ningún momento impide la válida enajenación de los bienes, y si este es el efecto jurídico de dicho pacto, es improcedente su inscripción en el Registro de la Propiedad.". En consecuencia, no adolece de nulidad por esta causa la partición extrajudicial impugnada.
Consideraciones	La promesa de compraventa es un contrato en el que las partes expresan su intención de celebrar un contrato de compraventa en el futuro. La firma de este contrato no transfiere la propiedad del inmueble, pero establece las condiciones y términos para la futura compraventa, conforme lo dispone el artículo 1570 del Código Civil.
Conclusión	La promesa de compraventa no está incluida en aquellos documentos cuya inscripción ordena el artículo 25 de la Ley de Registro y no serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.