



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

TEMA:

**LA PROMESA DE COMPRAVENTA COMO PROPUESTA DE GRAVAMEN
EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Trabajo de Integración Curricular previo a la obtención del título de *Abogado/a de los
Tribunales de la República del Ecuador*

Autor(a): Segundo Donaldo Guzmán Chileno

Tutor(a): Mgtr. Michael Andrés Romero Silva

QUITO – ECUADOR
2026

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

Yo, **Segundo Donaldo Guzmán Chileno**, declaro ser autor/a del Trabajo de Integración Curricular con el nombre "*LA PROMESA DE COMPRAVENTA COMO PROPUESTA DE GRAVAMEN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*", como requisito para optar al grado de Abogado/a de los Tribunales de la República del Ecuador y autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Ambato, a los 15 días del mes de mayo de 2026, firmo conforme:

Autor: Segundo Donaldo Guzmán Chileno
Número de Cédula: 0201910262
Dirección: Pichincha, Quito, Cutuglagua, Aymesa
Correo Electrónico: donaldoguzman4@gmail.com
Teléfono: 0960244060
Firma:



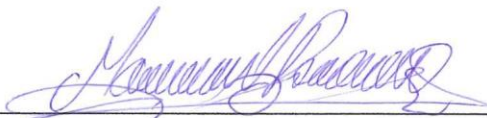
APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular "*LA PROMESA DE COMPRAVENTA COMO PROPUESTA DE GRAVAMEN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*" presentado por **Segundo Donaldo Guzmán Chileno**, para optar por el Título de Abogado de los Tribunales de la República del Ecuador,

CERTIFICO

Que dicho Trabajo de Integración Curricular ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte de los Lectores que se designe.

Quito, 16 de mayo del 2026



Mgtr. Michael Andrés Romero Silva

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente Trabajo de Integración Curricular, como requerimiento previo para la obtención del Título de **Abogado de los Tribunales de la República del Ecuador**, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Quito, 18 de mayo del 2026



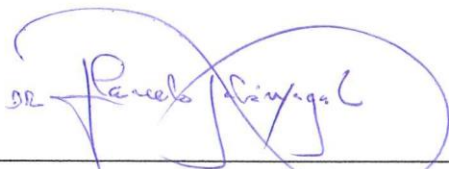
Segundo Donaldo Guzmán Chileno

C.I. 0201910262

APROBACIÓN DE LECTORES

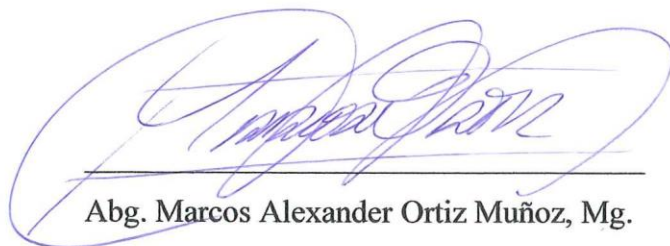
El Trabajo de Integración Curricular ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado, sobre el Tema: **LA PROMESA DE COMPRAVENTA COMO PROPUESTA DE GRAVAMEN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**, previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales de la República del Ecuador, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del Trabajo de Integración Curricular.

Quito, 16 de Mayo del 2026



Abg. Marcelo Geovanni Galarraga Carvajal, Mg.

LECTOR



Abg. Marcos Alexander Ortiz Muñoz, Mg.

LECTOR

DEDICATORIA

Dedico este trabajo, en primer lugar, a mis queridos padres, quienes hoy descansan en el cielo. Aunque ya no están físicamente conmigo, su amor, sus enseñanzas y los valores que sembraron en mi vida son la fuerza que me impulsa cada día a seguir adelante y cumplir mis metas. Este logro también les pertenece a ustedes.

A mi familia, por su apoyo incondicional, comprensión y motivación constante en cada etapa de mi formación académica y personal.

A mi querida hija, quien es mi mayor inspiración y la razón principal para esforzarme y luchar por un mejor futuro. Cada paso que doy es pensando en ti.

Y a mis compañeros de la universidad, por compartir experiencias, conocimientos y momentos importantes durante este camino académico. Gracias por el compañerismo y apoyo brindado.

AGRADECIMIENTO

Expreso mi más sincero agradecimiento a Universidad Tecnológica Indoamérica, por haberme brindado los conocimientos, valores y herramientas necesarias para mi formación académica y desarrollo profesional.

De manera especial, agradezco al Dr. Michael Andrés Romero Silva, por su guía, paciencia, dedicación y valiosa orientación durante el desarrollo y elaboración del presente trabajo de integración curricular.

Asimismo, extiendo mi reconocimiento a los docentes de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Políticas, quienes, con compromiso, experiencia y vocación, contribuyeron significativamente a mi formación como profesional del Derecho.

Finalmente, agradezco a todas las personas que, de una u otra manera, me brindaron su apoyo y motivación para culminar con éxito esta importante etapa de mi vida académica.

ÍNDICE DE CONTENIDO

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR.....	2
APROBACIÓN DEL TUTOR	3
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD	4
APROBACIÓN DE LECTORES.....	5
DEDICATORIA	6
AGRADECIMIENTO.....	6
ÍNDICE DE TABLAS	9
RESUMEN EJECUTIVO.....	10
ABSTRACT	11
INTRODUCCIÓN.....	12
<i>Naturaleza del acuerdo entre las partes</i>	13
<i>Protección regulatoria contra la seguridad jurídica así como el registro.....</i>	14
<i>Derecho Comparado</i>	15
<i>Seguridad jurídica constitucional y protección de la propiedad.....</i>	16
<i>Estudio jurisprudencial de sentencias destacadas sobre promesas de compraventa</i>	20
MATERIALES Y MÉTODOS.....	21
RESULTADOS	22
DISCUSIÓN.....	25
CONCLUSIONES	27
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	30

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	24
Tabla 2.....	29

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

**TEMA: LA PROMESA DE COMPRAVENTA COMO PROPUESTA DE
GRAVAMEN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Autor(a):

Tutor(a):

RESUMEN EJECUTIVO

La promesa de compraventa es un contrato muy común en el aspecto inmobiliario ecuatoriano en virtud del cual las partes se comprometen a celebrar en el futuro un contrato de compraventa. Este instrumento ha dado lugar a debates doctrinales y jurisprudenciales respecto de su naturaleza jurídica, fuerza obligatoria y posibilidad de inscribirlo. Actualmente, la promesa no tiene la fuerza de un gravamen para que limite o force la compraventa, lo que crea inseguridad jurídica para los promitentes compradores y terceros adquirentes de buena fe que desconocen la existencia de promesas anteriores sobre el bien, distorsionando el mercado inmobiliario y generando incertidumbre sobre los derechos reales. El propósito del artículo es establecer la posibilidad jurídica de inscribir en el Registro de la Propiedad del Ecuador la promesa de compraventa como gravamen, en virtud de su naturaleza contractual, los efectos de la misma y la seguridad jurídica dentro de esas transacciones. Se utilizó un enfoque cualitativo de análisis jurídico-doctrinal, analizando el Código Civil ecuatoriano, la doctrina nacional e internacional sobre contratos y la jurisprudencia. Los resultados muestran un vacío legal en lo que respecta a las promesas de compraventa y se determina que la promesa de compraventa como gravamen puede ser fundamental para fortalecer la seguridad jurídica del sistema inmobiliario ecuatoriano, protegiendo al promitente comprador de fraudes y dando certeza a terceros a través de este gravamen.

PALABRAS CLAVE: Contrato, Gravamen, Promesa de compraventa, Registro de la propiedad, Seguridad jurídica.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

**TOPIC: THE PROMISE OF SALE AS A LIEN PROPOSAL IN THE
PROPERTY REGISTRY**

Author:

Tutor:

ABSTRACT

The promise of sale is a very common contract in the Ecuadorian real estate sector, whereby the parties commit to entering into a purchase and sale agreement in the future. This instrument has given rise to doctrinal and jurisprudential debates regarding its legal nature, binding force, and the possibility of registering it. Currently, the promise does not have the force of an encumbrance to limit or compel the sale, which creates legal uncertainty for prospective buyers and third-party purchasers in good faith who are unaware of the existence of prior promises concerning the property, distorting the real estate market and generating uncertainty regarding property rights. The purpose of this article is to establish the legal possibility of registering the promise of sale as an encumbrance in the Ecuadorian Property Registry, given its contractual nature, its effects, and the legal certainty it provides within these transactions. A qualitative approach to legal and doctrinal analysis was used, examining the Ecuadorian Civil Code, national and international doctrine on contracts, and jurisprudence. The results show a legal gap regarding purchase and sale agreements and it is determined that the purchase and sale agreement as an encumbrance can be fundamental to strengthening the legal security of the Ecuadorian real estate system, protecting the prospective buyer from fraud and giving certainty to third parties through this encumbrance.

KEYWORDS: Contract, Encumbrance, Legal security, Promise of sale, Property registry.

INTRODUCCIÓN

El derecho civil ecuatoriano regula varios contratos para regular la compraventa y otras acciones de bienes raíces, entre ellos la promesa de venta como un contrato preparatorio, en el que las partes se comprometen a celebrar en un plazo determinado un contrato en las condiciones que ellas mismas estipulen, y que en lo futuro será un contrato. Con ciertas singularidades en el régimen jurídico y funcional de su contenido, que ya hemos visto en líneas generales, efectos jurídicos, oponibilidad a terceros y medidas de protección al comprador prometido, esta figura jurídica se ha erigido.

El sistema de registro ecuatoriano carece de la obligación de informar las promesas de venta como gravámenes o limitaciones a la propiedad en los tribunales, por lo que estas transacciones legales caen bajo la categoría de obligaciones entre partes que no pueden ser debidamente registrado para que se confirme que existe una promesa a una tercera persona sobre un bien inmueble (Carvajal, 2024). Esto resulta en una potencial inseguridad jurídica con el vendedor promitente teniendo toda la discreción para disponer del bien y de buena fe transferirlo por adelantado a un tercero que no conocía previamente la promesa. El comprador promitente solo poseyendo sus propios recursos hacia el cumplimiento contractual sin ninguna esperanza de recuperar el derecho a la propiedad del nuevo comprador y la situación se agrava en el mercado inmobiliario ecuatoriano actual, que está dominado por transacciones realizadas utilizando promesas de venta en el período antes de la transacción final antes de que se ejecute la escritura.

Ante esta realidad surge la hipótesis: La inscripción de la promesa de compraventa como gravamen en el Registro de la Propiedad del Ecuador fortalecería la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, protegiendo los derechos del promitente comprador y brindando seguridad a los terceros adquirentes a través de los compromisos contractuales previos sobre bienes inmuebles. Por tanto, el objetivo de este estudio es determinar la viabilidad jurídica y las consecuencias de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la promesa de compraventa como medida de protección en el

ordenamiento jurídico ecuatoriano y su compatibilidad con el sistema registral actual y la seguridad del tráfico inmobiliario.

Naturaleza del acuerdo entre las partes

La naturaleza jurídica del convenio bilateral de venta es discutida doctrinariamente porque genera una obligación recíproca de hacer según el resultado del contrato, pero sin transferir la propiedad o título real del bien prometido. Quinde (2023) aclara en que la promesa es un precontrato por el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, pero queda la interrogante de si las normas tuitivas protegen los derechos de entrega de arras o anticipos por la promesa y su contraparte de buena fe o mutuo acuerdo.

La distinción entre un contrato preliminar y uno definitivo determina la obligatoriedad de la promesa. El contrato de compraventa crea la obligación de transferir la propiedad de la cosa; la promesa solo crea la obligación personal de hacer: celebrar el contrato prometido en las condiciones pactadas. Esta diferencia es la que justifica que la promesa no sea inscribible como título de dominio, pero abre la interrogante de si debería contar con otra clase de seguro como una especie de anotación preventiva o gravamen temporal (Capdevila 2025).

En la mayoría de cantones del país, como Quito, la promesa de compraventa solo crea obligaciones entre las partes contratantes, pero no otorga un derecho real sobre la propiedad, por lo que no es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad. Este contrato no crea derechos reales sobre la cosa, sino obligaciones personales de celebrar en el futuro el contrato final. Pero hay excepciones normativas en cantones como Rumiñahui, donde se permite inscribir la escritura de promesa, para lo cual se necesita presentar el acta notarial, el certificado del bien inmueble y los documentos que acrediten la representación legal, si fuera el caso, dando transparencia al convenio preliminar sin constituir sobre el bien un gravamen inmobiliario (Navarro, 2023).

La promesa inscrita es una anotación preventiva (Gravamen); somete a esta, por lo menos temporalmente, la facultad dispositiva del propietario inscrito, garantizando, por lo menos persuasivamente, la promesa de buena fe del comprador promitente hasta la consumación del contrato.

Protección regulatoria contra la seguridad jurídica así como el registro

Villa (2023), llega a la conclusión de que una medida que puede funcionar es posibilitar el registro de la promesa de venta dándole el estatus de gravamen a esos compromisos y haciéndolos oponibles erga omnes y restringiendo los poderes dispositivos del propietario sobre aquello que antes prometió. Este cambio beneficiaría principalmente a los compradores en garantía y haría mucho más transparente el mercado inmobiliario. Si se hiciera posible inscribir promesas, eso exigiría cambiar el Código Civil y la legislación registral.

Deberían de establecerse los requisitos formales para su inscripción, el plazo de vigencia de la anotación preventiva y sus efectos frente a terceros, así como la manera de su cancelación al consumarse el contrato definitivo o declararse su incumplimiento (Ferrerías, 2020). Estas enmiendas deben balancear la protección del futuro comprador con la agilidad de las transacciones inmobiliarias y evitar que las propiedades queden atadas por promesas incumplidas a perpetuidad.

La jurisprudencia ecuatoriana lo ha abordado de manera tangencial, al resolver casos sobre incumplimiento de promesa de venta o doble venta de la cosa prometida, reconociendo la validez y obligatoriedad de tales contratos preparatorios, pero sin desarrollar criterios uniformes sobre los mecanismos de tutela efectivos cuando la cosa prometida ha sido enajenada a terceros. Esto refuerza la necesidad de reformas legislativas para ajustar las leyes en la definición de la naturaleza jurídica de las promesas y su incidencia en el registro. Nuestros tribunales siempre han protegido al tercero de buena fe que adquiere confiado en el registro frente al posible adquirente extrarregistral de expectativa. Esta jurisprudencia, aunque se adapta a los principios

clásicos del registro, da lugar a casos injustos en los que el futuro adquirente ha cumplido en todo a que venía obligado por el contrato, quedando sólo a expensas de que el enajenante potencial, de mala fe, transmita la cosa a un tercero.

Derecho Comparado

En el Derecho Comparado existen tres modelos que le dan diferente tratamiento registral a la promesa de compraventa: aquellos que niegan totalmente su inscripción en el Registro de la Propiedad; los que permiten su inscripción facultativa para fines de mera información, sin oponibilidad a terceros; y los que le reconocen al registro de la promesa efectos constitutivos de derechos reales limitados a favor del promitente comprador, que limitan el poder de disposición del promitente vendedor sobre la cosa prometida.

El derecho comparado tiende a fortalecer la protección registral a favor del promitente comprador, ya que tales negocios preparatorios favorecen la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, siendo el sistema español un buen ejemplo para el derecho comparado, que permite la anotación preventiva de demandas judiciales por incumplimiento de promesa de compraventa, protegiendo al promitente comprador durante el proceso judicial y advirtiéndolo a terceros sobre el litigio.

Según la Ley Hipotecaria española, en sus artículos 42 y ss., en torno a estas anotaciones preventivas, estas tienen una duración limitada y generan oponibilidad frente a cualquier tercero que adquiera derechos sobre la finca con posterioridad a la anotación (García, 2024). Este mecanismo no genera un derecho real, pero impone al vendedor promitente la obligación de no gravar la propiedad en detrimento del comprador promitente que ha exigido judicialmente el cumplimiento de la promesa, equilibrando la protección contractual con la seguridad de las transacciones legales.

Pero el ordenamiento jurídico colombiano le dio mayor protección a través de la Ley 675 de 2001 y el Código General del Proceso, que permiten inscribir la promesa de

compraventa como medida cautelar cuando reúne ciertos requisitos formales: que conste por escritura pública, que se fije un plazo para la escritura del contrato prometido, que se identifique plenamente el bien prometido y las obligaciones de las partes y que se entreguen arras o garantías de seriedad (Hinestrosa, 2023). Esta nota preventiva restringe las facultades dispositivas del titular registral, quien no podrá enajenar el bien sin notificar al promitente comprador para que haga valer sus derechos, sin crear un derecho real de adquisición o reivindicatorio frente a terceros adquirentes (Ospina, 2024).

En Chile, el Código Civil en su artículo 1554 señala que la promesa de celebrar un contrato no genera obligación alguna, sino por escrito, y que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaz. La jurisprudencia chilena ha reconocido la inscripción de prohibiciones convencionales de enajenar en promesas de venta y ha protegido veladamente al promitente comprador, ya que el promitente vendedor no puede cumplir a favor de terceros dentro del plazo convenido (Baraona, 2023). Esta acta, sin ser la inscripción de la promesa misma, crea efectos prácticos semejantes, en cuanto hace oponible a terceros la restricción negocial a las facultades dispositivas del propietario. Argentina, luego de la reforma del Código Civil y Comercial de 2015, positivizó en su art. 1170 al boleto de compraventa inmobiliaria como medida cautelar susceptible de inscripción registral cuando se ha pagado como mínimo el 25% del precio, oponiendo el derecho del promitente comprador a terceros acreedores del vendedor y aún a otros adquirentes, con ciertos límites (Alterini, 2024).

Seguridad jurídica constitucional y protección de la propiedad

Desde el ámbito constitucional, el derecho a la seguridad jurídica como garantía constitucional del ordenamiento jurídico ecuatoriano exige que las autoridades judiciales otorguen certeza, fijeza y predictibilidad a las relaciones contractuales. Velásquez y Rodríguez (2025), tratan de la venta de cosa ajena en inmuebles, muy ligada a los conflictos por promesa incumplida, porque cuando el promitente vendedor luego la vende a un tercero, no hay venta de cosa ajena porque aún es su dueño al

momento de la segunda enajenación, pero viola materialmente el compromiso anterior con el primer eventual comprador.

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 82 reconoce el derecho a la seguridad jurídica y que éste se fundamenta en el respeto a la Constitución y a las leyes preexistentes, claras y públicas, por autoridades legítimas (CRE, 2008, art. 82). En el ámbito de las promesas de venta, la falta de mecanismos para asegurar la posterior compraventa viola este derecho constitucional, creando incertidumbre sobre la situación jurídica real de los inmuebles y permitiendo que sobre una misma propiedad puedan recaer múltiples compromisos contractuales sin que exista manera de conocer los gravámenes que pesan sobre ella. Illescas (2025) indica que el ordenamiento jurídico debe de tutelar cuando se trate de bienes de gran valor pecuniario para las personas, por lo que se refuerzan los mecanismos de protección al futuro adquirente mediante su inscripción en el registro.

El derecho constitucional de propiedad se proyecta más allá de la tenencia actual, abarcando la legítima expectativa de adquirir en virtud de un contrato preparatorio lícito. Cuando una persona se compromete en una compraventa, ha abonado una prima considerable y ha dado cumplimiento al contrato, genera una expectativa de adquisición de buena fe que merece protección jurídica más allá de la mera indemnización de daños y perjuicios a favor de cada cual. El perfeccionamiento de esta protección constitucional a los derechos de propiedad hallaría su mejor vía en la inscripción de la promesa. Contratos preliminares y su lugar en las transacciones legales inmobiliarias.

El Código Civil ecuatoriano aborda la promesa de celebrar un contrato en sus artículos 1570 y ss., señalando las solemnidades de las que depende su validez y posterior fuerza legal. Cuando estudia el impuesto general a las ventas en la primera venta de inmuebles, Soto (2024) aplica igualmente esta metodología para demostrar cómo comprender en realidad las instituciones del derecho inmobiliario y sus consecuencias económico-

fiscales con el método dogmático-legal, lo que me permite reafirmar la utilidad para analizar las promesas de venta y su inscripción. La ley exige que la promesa conste por escrito; que fije un plazo o condición en que se va a celebrar el contrato prometido; y que se determine de tal manera que sólo dependan de la tradición de la cosa o de solemnidades; pero los tribunales interpretan restrictivamente estos requisitos, dejando muchas veces sin efecto la promesa.

En lo que respecta al tema económico es satisfacer la necesidad de vender todas las principales actividades y funciones en el mercado inmobiliario, garantizando la disponibilidad del inmueble y el financiamiento para su compra, que los compradores pueden administrar en el tiempo para invertir a mediano plazo, y que la venta finalizada o formalizada espere a que se cumplan las condiciones; reduce así el costo financiero por costos de transacción. La ausencia de una sólida protección registral deja estas operaciones expuestas y crea ineficiencias en el mercado inmobiliario.

Posturas doctrinales sobre la inscripción de promesas contractuales Gálvez y Vásquez (2025) ejemplifican en su estudio de normas internacionales de contabilidad para propiedades los enfoques multidisciplinarios para analizar los fenómenos inmobiliarios, al punto que las promesas de venta pueden servir como mecanismos de protección patrimonial por medio de elementos jurídicos, económicos y registrales. La doctrina ha reconocido diversas corrientes interpretativas que emanan de la inscripción en el registro público de promesas de venta para tutelar la confianza legítima del comprador prometido, la transparencia del mercado inmobiliario y la coherencia del registro como fuente de información sobre la situación jurídica de los inmuebles.

El Código de Comercio ecuatoriano establece normas de protección al comprador en la compraventa mercantil, aunque ninguna de ellas alcanza la eficacia de un gravamen registral. El art. 304 impone al vendedor la obligación de entregar las mercaderías y transmitir su propiedad saneada, siendo responsable de su custodia hasta ese momento (C. de C., art. 304); sin embargo, esta obligación opera entre las partes sin oponibilidad

frente a terceros. A su vez, el art. 303 reconoce al comprador, ante el incumplimiento del vendedor, la facultad de demandar el cumplimiento del contrato junto con la indemnización de daños y perjuicios, o alternatively ejercer la acción de resolución (C. de C., art. 303). Estas normas evidencian que el ordenamiento mercantil ya tutela al acreedor contractual frente a incumplimientos del vendedor, pero dicha tutela es de naturaleza puramente obligacional: no impide que el vendedor enajene el bien a un tercero de buena fe que inscriba primero su derecho en el Registro de la Propiedad, dejando al comprador únicamente con una acción de daños. De allí la necesidad de reconocer a la promesa de compraventa como título inscribible que opere como gravamen preventivo, dotando al promitente comprador de oponibilidad registral frente a terceros adquirentes.

Asimismo, Morales y Vásquez (2026) examinan jurídicamente el nacimiento y acomodo de los contratos inteligentes al ordenamiento jurídico ecuatoriano y cómo la ley debe ajustarse a estos nuevos mecanismos y marcos contractuales sin sacrificar la seguridad jurídica del contrato y los derechos de todas las partes, pero en el contexto de las mutaciones y novedades del mercado de las promesas contractuales o su inscripción en el registro de la propiedad. La evolución tecnológica y la sofisticación de los negocios inmobiliarios requieren que el derecho cree mecanismos de protección que respondan a la necesidad actual de negocios jurídicos sobre bienes.

La tecnología blockchain y los contratos inteligentes abren nuevas puertas y desafíos en el mundo del registro de promesas de venta. El ordenamiento ecuatoriano ya reconoce esta realidad: el art. 77 del Código de Comercio define los contratos inteligentes como aquellos producidos por programas informáticos mediante los cuales dos o más partes acuerdan cláusulas y suscriben electrónicamente, permitiendo que sus disposiciones se cumplan de manera automática cuando se dispara una condición preprogramada, sin intervención humana alguna (C. de C., art. 77). Esta figura abre la posibilidad de que una promesa de compraventa se ejecute, modifique o extinga de forma autónoma al verificarse los presupuestos pactados, lo que plantea interrogantes

sobre su compatibilidad con los efectos registrales que aquí se proponen. Así, el derecho comparado muestra que algunas legislaciones latinoamericanas y europeas han elevado ciertos contratos preliminares a la categoría de actos inscribibles con efectos oponibles a terceros, estableciendo causales de extinción en protección del futuro comprador sin sacrificar la agilidad del mercado inmobiliario ni la seguridad jurídica de los terceros adquirentes. La integración de contratos inteligentes con el Registro de la Propiedad constituye, en ese sentido, el horizonte más avanzado de esta discusión.

Estudio jurisprudencial de sentencias destacadas sobre promesas de compraventa

La jurisprudencia ecuatoriana ha emitido fallos sobre las promesas de compraventa y su oponibilidad a terceros. Sentencia No. 17230-2019-02515, ordinario de resolución de contrato por incumplimiento de promesa de compraventa, en el que los demandados dejaron de cancelar las cuotas mensuales desde octubre de 2015, adeudando el valor de USD \$82,117.00. La Corte confirmó la resolución del contrato de 17 de abril de 2012, con la restitución del inmueble y el pago de daños y perjuicios, descontando del capital pagado los intereses.

Lo trascendente de esta sentencia es que la Corte reconoció la validez y obligatoriedad de la promesa consensual entre las partes, pero dejó en claro la ausencia de mecanismos de tutela efectiva para el promitente comprador cuando el bien ha sido enajenado a terceros de buena fe, quedando únicamente la acción personal de daños y perjuicios contra el promitente vendedor incumplidor, evidenciando la insuficiencia del sistema actual ante situaciones de esta índole.

En cuanto a la Sentencia No. 956-15-EP/21 de la Corte Constitucional es aún más esclarecedora sobre los riesgos de no inscribir las promesas de compraventa. El juicio es un juicio ejecutivo que se inició en 1993 para obligar al cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa del lote "El Mongón" en Guayaquil, en el que la ejecutante logró sentencia favorable en 1999. Pero cuando llegó el momento de ejecutarlo en 2010-2011, el bien ya había sido enajenado más de una vez desde 1992; había más de

100 familias habitando en la Urbanización Portofino que desconocían por completo la promesa. La Corte Constitucional encontró vulnerados los derechos al debido proceso y a la seguridad jurídica de los terceros perjudicados, quienes nunca fueron emplazados ni notificados, a pesar de que sobre sus bienes recayó la ejecución.

La jurisprudencia ecuatoriana ha sido testigo de múltiples casos de juicios por incumplimiento de promesa de compraventa o por doble venta del bien prometido, en los cuales los tribunales generalmente han reconocido la validez de las promesas que cumplan con los requisitos legales y su obligatoriedad entre las partes, pero han negado amparo al promitente comprador cuando el bien ha sido enajenado definitivamente a un tercero de buena fe, prevaleciendo la adquisición de éste, quedando al promitente comprador la acción personal de daños y perjuicios contra el promitente vendedor incumplidor.

MATERIALES Y MÉTODOS

La investigación se abordó desde un enfoque cualitativo, documental. Para el estudio del marco jurídico se empleó el método exegetico, interpretando hermenéuticamente el Código Civil ecuatoriano en lo que concierne a la promesa de compraventa. Asimismo, el método doctrinal permitió examinar críticamente las teorías nacionales y foráneas del derecho contractual y registral a la luz de la más reciente doctrina científica (2021-2025) sobre los contratos preparatorios, la naturaleza jurídica de la promesa bilateral y la protección del comprador prometido en el tráfico inmobiliario.

Se utilizó el método jurisprudencial, analizando sentencias de la Corte Nacional de Justicia y tribunales provinciales en casos de incumplimiento de promesa de venta, doble enajenación, acción reivindicatoria y juicios posesorios, para determinar los criterios jurisprudenciales prevalecientes sobre los efectos y mecanismos de protección de la promesa de venta. Se estudiaron en particular la Sentencia No. 17230-2019-02515 de la Corte Nacional de Justicia sobre resolución de contrato por incumplimiento de

promesa de compraventa, y la Sentencia No. 956-15-EP/21 de la Corte Constitucional sobre ejecución de promesa de compraventa del lote "El Mongón" en Guayaquil, ambas ilustrativas del problema jurídico creado en casos de las promesas contractuales y su oponibilidad a terceros adquirentes de buena fe.

Luego, el método comparado estudió cómo se norman jurídica y registralmente tales instituciones en legislaciones latinoamericanas como Colombia, Chile y en el derecho español, encontrando singularidades susceptibles de ser adaptadas a la realidad ecuatoriana. La investigación se apoyó en un corpus documental integrado por normativa civil, doctrina y jurisprudencia nacional que tratan de resolver la tensión entre la tutela del tercero adquirente de buena fe y los derechos del comprador prometido.

RESULTADOS

El estudio del derecho civil ecuatoriano actual nos muestra que el Código Civil trata de la promesa de celebrar un contrato, señalando que para que la promesa sea válida debe hacerse por escrito, determinarse en ella un plazo o condición en que ha de celebrarse el contrato prometido y especificarse de tal manera el contrato prometido; requisitos que en la práctica judicial han sido interpretados restrictivamente, declarándose nulas o ineficaces promesas que no cumplen estrictamente con tales exigencias formales, pero nada se dice sobre la posibilidad o no de inscribir tales promesas en el registro de la propiedad cuando tienen por objeto bienes inmuebles, quedando totalmente regulada esta materia.

García et al. (2025) abordan la falta de precisión normativa sobre qué actos jurídicos son susceptibles de inscripción registral y cuáles son sus efectos frente a terceros, ya que la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario requiere que el legislador defina de manera expresa los casos que requieren un gravamen temporal o previo, lo que justificaría una reforma legislativa para codificar a las promesas de compraventa como actos susceptibles de inscripción en el registro de la propiedad. Por su parte, Álvarez

et al. (2025), estudian la autenticación notarial y registral con blockchain y plantean mecanismos tecnológicos para reforzar la seguridad jurídica, por lo que las promesas podrían inscribirse con herramientas tecnológicas que certifiquen cargas y gravámenes sobre inmuebles.

El derecho comparado nos revela que algunos ordenamientos jurídicos han reconocido la posibilidad de inscribir en el registro de la propiedad promesas de compraventa como gravámenes o anotaciones preventivas, generando efectos oponibles a terceros y limitando las facultades dispositivas del promitente vendedor mientras subsista el compromiso inscrito.

Illescas (2025), analiza la tutela constitucional de los derechos patrimoniales de grupos vulnerables y cómo el derecho debe establecer mecanismos de protección reforzada cuando se trata de bienes de elevado valor económico para las personas, justificando reforzar la protección del promitente comprador a través de la inscripción registral. La doctrina, en cambio, encuentra muchas razones para permitir la inscripción de las promesas de compraventa como gravámenes registrales, entre las que se encuentran que aumentaría mucho la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario al hacer públicas obligaciones contractuales hoy invisibles, otorgaría mecanismos de protección al promitente comprador frente al poder del propietario sobre bienes ya prometidos, daría seguridad a terceros adquirentes que podrían conocer por consulta registral todas las cargas que pesan sobre el inmueble que pretenden adquirir, y armonizaría el tratamiento de las promesas contractuales con los principios del derecho registral inmobiliario.

Pero también existen argumentos en contra de la inscripción registral de promesas, tales como que crearía una sobresaturación de inscripciones, que abriría la puerta a fraudes por medio de inscripciones de promesas simuladas para bloquear la libre disposición de inmuebles. Ortiz (2025), analiza los pactos de indemnidad y la prohibición de condonar el dolo futuro en el derecho civil ecuatoriano y cómo la autonomía de la

voluntad se enfrenta a la protección contra abusos contractuales, lo que debe tenerse en cuenta al evaluar los riesgos y beneficios de permitir la inscripción en el registro de la propiedad de promesas contractuales.

De estos datos se infiere que son más los beneficios que traen consigo reconocerle a las promesas de compraventa acceso al registro como gravámenes enajenables que los perjuicios que puedan ocasionar; en concreto, exigiría que las promesas susceptibles de inscripción se otorguen en escritura pública con firmas reconocidas, que contengan un plazo cierto o determinable para la celebración del contrato prometido y que se acompañen de garantías suficientes o arras confirmatorias que den fe de la seriedad del negocio prometido. Dammert et al. (2025), examinan las fuerzas del mercado informal, ilustrando cómo la falta de canales adecuados crea espacio para fraudes y violaciones de derechos patrimoniales de terceros de buena fe, lo que justifica el fortalecimiento del sistema registral ecuatoriano con instrumentos que transparenten el mercado inmobiliario.

Tabla 1

Argumentos a favor y en contra de la inscripción registral de promesas de compraventa

Argumentos a favor	Argumentos en contra
Aumento de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario a través del gravamen	Riesgo de saturación del sistema registral por acumulación de inscripciones.
Mayor protección al comprador-prometido frente a las poderes de disposición del dueño.	Posibles fraudes por inscripciones de falsas promesas de venta para trabar la enajenación.

Seguridad para los terceros adquirentes acerca de las cargas y gravámenes anteriores que pesan sobre el bien.	Dificultad para establecer requisitos formales de acceso al registro.
---	---

Adaptación a los principios generales del derecho registral inmobiliario ecuatoriano.	Posible conflicto con la autonomía de la voluntad contractual.
---	--

Los datos sistematizados demuestran que los beneficios de registrar las promesas de compraventa superan las críticas en contra de su inscripción, en particular si se imponen requisitos estrictos que también las promesas susceptibles de inscripción. La exigencia de escritura pública, plazo y garantías reales sería un filtro para evitar la saturación registral y prevenir inscripciones fraudulentas, y haría tangible el gravamen como mecanismo de transparencia del mercado inmobiliario ecuatoriano.

DISCUSIÓN

Los resultados de la investigación muestran que no existen mecanismos regulados en el ordenamiento jurídico ecuatoriano que permitan inscribir las promesas de compraventa y que, por lo tanto, dejan indefenso al promitente comprador, que no tiene cómo proteger jurídicamente el compromiso adquirido y cuya expectativa contractual permanece invisible ante terceros que deseen adquirir el mismo bien, lo que va en contra de los principios del sistema registral moderno, que se basa en la seguridad de los actos jurídicos sobre bienes inmuebles.

Como bien indica Vélez (2025), la transmisión de dominio con constitución de gravamen necesita coordinación registral para dar seguridad jurídica a los agentes del mercado inmobiliario; en ese mismo sentido, los precontratos obligacionales deberían tener mecanismos registrales informativos sobre la situación jurídica real de los inmuebles negociados.

El derecho comparado nos revela que Ecuador se ha quedado atrás del desarrollo internacional en materia registral, ya que muchas jurisdicciones, incluso latinoamericanas romanistas, han codificado mecanismos que permiten inscribir promesas contractuales utilizando gravámenes convencionales o anotaciones preventivas, con buenos resultados en términos de certeza jurídica y protección a los contratantes, lo que demuestra que es posible que el sistema ecuatoriano incorpore instituciones similares que posibiliten la inscripción voluntaria u obligatoria de tales promesas cuando reúnan ciertos requisitos formales y materiales que garanticen su seriedad y ejecutabilidad.

Jaya y García (2025) analizan los procesos de ejecución de laudos arbitrales extranjeros en el Ecuador y cómo deben ajustarse las leyes locales a las internacionales para el reconocimiento mutuo de actos jurídicos, lo que puede aplicarse a la creación de soluciones legales para promesas contractuales compatibles con el derecho comparado y facilitar así el comercio internacional.

Un tema que surge en el estudio es el de establecer la naturaleza jurídica de la inscripción registral de la promesa de compraventa: ¿crea un derecho real de prelación adquisitiva que limite las facultades dispositivas del propietario, o es simplemente una forma declarativa de un derecho obligacional que no da nacimiento a un derecho real autónomo, pero que informa a terceros interesados de su existencia para que actúen a sabiendas, con todas las consecuencias prácticas que ello implica en cuanto a los derechos que de ella emanan y, en especial, si el promitente comprador puede ejercer la acción reivindicatoria contra terceros adquirentes posteriores o solo tiene acciones personales contra el promitente vendedor incumplidor? Naranjo y Núñez (2025) estudian la obligación matrimonial en el derecho ecuatoriano, discutiendo si es contractual o legal, mostrando así la dificultad de encasillar instituciones jurídicas híbridas que tienen aspectos contractuales y reales.

Desde un punto de vista práctico, sería conveniente consagrar un modelo integrado en que la inscripción de la promesa produzca efectos a terceros, en el sentido de que quien adquiriera el bien conociendo la promesa previamente inscrita no pueda prevalecerse de su propia inscripción y buena fe registral, sin llegar a constituir un derecho real susceptible de persecución en manos de terceros poseedores, en cuyo caso el promitente comprador tendría mejor derecho para exigir el cumplimiento forzoso o la indemnización de perjuicios.

En esa línea, Moreta et al. (2025) analizan cómo los nuevos ambientes negociales influyen en el e-commerce, evidenciando cómo ciertos cambios legislativos revolucionarían las operaciones patrimoniales, como por ejemplo la inscripción de las promesas contractuales en el registro, lo cual transformaría el mercado inmobiliario en Ecuador al dar transparencia y seguridad de la información a todos los actores.

Para hacer efectivo este mecanismo se necesitaría reformar el Código Civil para regular expresamente la posibilidad de inscribir las promesas contractuales, definiendo claramente los requisitos formales y materiales, el procedimiento, los efectos jurídicos de la inscripción y las causales de caducidad automática por el transcurso del tiempo si no se llega a perfeccionar el contrato definitivo en el plazo pactado o por mutuo acuerdo de las partes, lo que a su vez exigiría capacitar a los registradores de la propiedad sobre el procedimiento de inscripción y crear criterios uniformes de calificación registral para asegurar la aplicación de la ley.

CONCLUSIONES

El ordenamiento jurídico civil ecuatoriano no dispone sobre registro de las promesas de compraventa, ya que el Código Civil ni la normativa de comercio permiten inscribir como gravámenes al margen del registro de la propiedad las promesas contractuales de compraventa y, por ende, están quedan inaccesibles a los terceros interesados que revisen el gravamen o la salvedad antes de adquirir bienes inmuebles. Es importante

mencionar que en el Ecuador el registro de la propiedad se estructura territorialmente en cantones, y en cantones pequeños el registro de la propiedad funciona como registro mercantil, lo que centraliza estos actos civiles y mercantiles, esto sucede en cantones como Latacunga, Machachi, Salcedo, Ambato, Pelileo. Esta exclusividad genera inseguridad jurídica para los promitentes compradores, que quedan indefensos ante incumplimientos o enajenaciones fraudulentas por parte del promitente vendedor, y para terceros adquirentes de buena fe, que desconocen la existencia de compromisos previos sobre el bien que pretenden adquirir.

La naturaleza jurídica de la promesa inscrita debe ser un gravamen que haga oponible el compromiso a terceros sin llegar a constituir un derecho real, de modo tal que quien adquiera el bien conociendo la promesa inscrita no puede invocar la buena fe para prevalecer sobre la inscripción posesoria, pero sin otorgar al promitente comprador acciones reivindicatorias contra el tercero adquirente que ha confiado, logrando así proteger al promitente comprador sin sacrificar la seguridad del tráfico jurídico y los derechos de terceros que contratan de buena fe.

Para que el sistema proyectado sea efectivo en la práctica, deben establecerse requisitos estrictos para inscribir promesas y sólo a aquéllas que realmente entrañen un serio compromiso, que contengan plazo cierto o cierto y determinable para la celebración del contrato prometido, que se acompañen de arras confirmatorias o garantías suficientes de la seriedad del compromiso, que especifiquen todos los elementos esenciales del contrato prometido, al punto que sólo reste su perfección formal, y que se cancelen automáticamente por el solo transcurso del plazo fijado sin que se haya perfeccionado el contrato o cuando las partes, de común acuerdo, soliciten su cancelación. Tales exigencias impedirían abusos como inscripciones de pseudo promesas simuladas para bloquear la libre negociación de inmuebles y lograrían un punto de equilibrio entre la protección del promitente comprador y la agilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

Para hacer posible una reforma, se requiere es modificar el Código Civil, incluyendo en las reglas de las promesas contractuales la facultad expresa de inscribirlas cuando tengan por objeto bienes inmuebles y reúnan los requisitos necesarios, y regulando en la ley registral el procedimiento, los efectos y las causas de cancelación de tales inscripciones, lo que deberá complementarse con una reglamentación administrativa que establezca criterios uniformes de calificación registral y capacite a los registradores en el tratamiento técnico-jurídico de estas inscripciones.

Tabla 2

Ventajas y riesgos de la inscripción registral de las promesas de compraventa

Dimensión analizada	Ventajas de la inscripción	Riesgos y desventajas
Seguridad jurídica	Compromisos contractuales relevantes	Ninguna
Transparencia en el mercado		Ninguna
Disminución de conflictos en casos de doble venta	Posible saturación del registro	Ninguna
Protección de expectativas contractuales legítimas	No asegura el cumplimiento del contrato	Ninguna
Incremento de costos notariales y registrales		Ninguna
Fomento de la buena fe contractual	Posible afectación a libre circulación de bienes	Ninguna

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez-Ledesma, D. C., Chacón-Gómez, N. E., & Castro-Sánchez, F. D. J. (2025). Blockchain como herramienta de verificación de datos y documentos habilitantes para actos notariales en Ecuador. *Noesis*, 7(ESP1), 1100-1119. https://ve.scielo.org/scielo.php?pid=S2739-03652025000301100&script=sci_arttext

Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2019). Código de Comercio. Registro Oficial Suplemento 497 de 29 de mayo de 2019. Quito, Ecuador.

Berrio Paredes, S. D. (2025). *Metadatos Complementarios Datos de autora*. <https://repositorio.urp.edu.pe/bitstreams/2f28cf11-23b2-497c-baf2-ae6f65d911ed/download>

Capdevila, E. B. (2025). El pacto de preferencia y las promesas de contrato en la propuesta de modernización del Código civil en materia de obligaciones y contratos 2023. *Anuario de Derecho Civil. Tomo LXXVIII*, fascículo III (julio-septiembre 2025), 863. <https://books.google.com/books?id=KKmSEQAAQBAJ>

Carvajal Gaibor, J. E. (2024). El intercambio automático de información tributaria: una visión de la legislación ecuatoriana, su regulación y posible vulneración a los derechos de los contribuyentes. <https://bdigital.uexternado.edu.co/entities/publication/1907705e-0b8e-4f94-a30c-7cff632a8914>

Dammert-Guardia, M., Torres-Obregón, D., & Aiquipa-Zavala, A. (2025). Dinámicas inmobiliarias en los márgenes: traficantes de tierra como promotores de suelo urbano (Perú). *Revista INVI*, 40(114), 39-67. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582025000200039&script=sci_arttext

Ferreras Álvarez, A. (2020). La caducidad de la anotación preventiva de embargo y sus consecuencias. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/46915>

Gálvez Díaz, L. D., & Vásquez Santa Cruz, C. L. (2025). Impacto de la Norma Internacional de Contabilidad 16 'Propiedad, Planta y Equipo' en los estados financieros de la empresa Agro Industrias Elizondo SAC, 2023. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/15900>

García Rubio, M. P., Revelo Oña, R. E., & Mora Sánchez, N. V. (2025). Reforma legal del fideicomiso de titularización de flujos futuros. *Revista de Ciencias Sociales (RCS)*, 31(4), 263-273. <https://www.researchgate.net/publication/398721710>

Illescas, I. (2025). El derecho constitucional y las utopías del derecho del adulto mayor en Ecuador. *REVISTA CAP JURÍDICA CENTRAL*, 9(16), 68-84. <https://revistadigital.uce.edu.ec/index.php/CAP/article/view/8501>

Jaya, K. S. C., & García, C. E. C. (2025). Siguiendo el 'camino amarillo' para ejecutar un laudo extranjero en Ecuador. Comentarios y reflexiones a propósito de la Sentencia 3232-19-EP/24 y el procedimiento de ejecución. *Revista Ecuatoriana de Arbitraje*, (15), 274-320. <https://revistas.usfq.edu.ec/index.php/rea/article/view/3839>

Montachana, M. V. (2023). *La regularización del e-commerce en la ley de comercio electrónico firmas y mensajes de datos y el Derecho a la propiedad privada en el Ecuador*.

Morales Silva, M. F., & Vásconez Segovia, V. M. (2026). *Los contratos inteligentes (smart contracts) y su impacto en el derecho contractual* [Tesis de grado, Universidad Nacional de Chimborazo]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/16438>

Moreta, G. D. S., Soto, I. D. C. V., Almeida, P. A. T., Burbano, O. P. V., & Morillo, O. F. C. (2025). Influencia del Régimen Courier 4x4 en las Ventas Online: Caso Plataforma TEMU en el Mercado Ecuatoriano. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 9(4), 5124-5148. <https://ciencialatina.org/index.php/cienciala/article/view/19150>

Naranjo-Ponce, M. G., & Núñez-Dávila, S. (2025). Acerca de las obligaciones que surgen del matrimonio en Ecuador: ¿en realidad tienen fuente contractual? *Revista chilena de derecho privado*, (44), 279-315. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-80722025000100279&script=sci_arttext

Navarro Betancourt, D. C. (2023). *La promesa de compraventa de un bien inmueble y sus efectos jurídicos* (Bachelor's thesis). <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/16243>

Obando Herrera, C. D. (2025). *Alcance de la diligencia del reconocimiento de firmas como vulneración de la seguridad jurídica* [Tesis de Maestría]. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/19164>

Ortiz-Arias, K. D. (2025). Los pactos de indemnidad y las implicaciones de la prohibición de condonar el dolo futuro en el derecho civil ecuatoriano. *Revista chilena de derecho privado*, (45), 185-209. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-80722025000200185&script=sci_arttext

Quinde Sánchez, R. L. (2023). *Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano*. <https://repositorio.upse.edu.ec/items/2075e26b-ae44-4035-ad95-6523ed76f4b0>

Real-Freire, J. A., Freire-Ojeda, B. J., del Carmen López-Castro, N., Salazar-Rivadeneira, E. M., & Campo-Saransig, D. A. (2025). Seguridad jurídica en la fe pública: análisis comparativo entre actos notariales y registrales. *Space Scientific Journal of Multidisciplinary*, 3(4), 74-97. <https://spacesjmultidisciplinary.omeditorial.com/index.php/home/article/view/58>

Soto, K. A. S. (2024). *El pago del Impuesto General a las Ventas y el Sistema de Pagos de Obligaciones Tributarias en la primera venta de inmuebles y la falta de liquidez en las empresas inmobiliarias* [Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://search.proquest.com/openview/ed27d421592fda515ceca2d0bf1acdc0/1>

Tumbaco Gutiérrez, W. I., & Bulgarín Alvarado, M. A. (2025). *Impacto de la mediación en la resolución de conflictos familiares y civiles en una notaría de Guayaquil* [Tesis de grado]. <https://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/30209>

Velásquez Silva, J. P., & Rodríguez González, D. G. (2025). *De la venta de cosa ajena*. <https://repository.usergioarboleda.edu.co/handle/11232/2309>

Vélez, A. M. G. I. R. (2025). *La transferencia de dominio con constitución de hipoteca*. Editorial Ebooks. <https://books.google.com/books?id=09ppEQAAQBAJ>

Villa, S. G. (2023). *La inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad y la conveniencia de su adopción en la legislación ecuatoriana* [Tesis de grado, Universidad Nacional de Chimborazo]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/11814>

Zambrano Zavala, B. F. (2025). *Análisis a la Gestión de cartera vencida en los periodos 2018–2019 en la cooperativa de Ahorro y Crédito de la pequeña empresa*

Gualaquiza agencia Macas. <https://dspace.ucacue.edu.ec/bitstreams/cf09f6eb-7384-40a4-af26-0008e8500b36/download>