

Martha Veronica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

[DOI 10.35381/noesisin.v7i1.467](https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i1.467)

## **Requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa**

### **Notarial requirement for compliance with the preliminary sales agreement**

Martha Veronica Almeida-Valencia

[marthaav09@uniandes.edu.ec](mailto:marthaav09@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0004-4208-6639>

Nayibe Eloina Chacón-Gómez

[pg.docenteneg@uniandes.edu.ec](mailto:pg.docenteneg@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0009-0007-9460-4671>

Fernando de Jesús Castro-Sánchez

[ua.fernandocastro@uniandes.edu.ec](mailto:ua.fernandocastro@uniandes.edu.ec)

Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Tungurahua  
Ecuador

<https://orcid.org/0000-0003-3937-8142>

Recibido: 15 de abril 2025  
Revisado: 15 de mayo 2025  
Aprobado: 15 de julio 2025  
Publicado: 01 de agosto 2025

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

## RESUMEN

Este estudio tiene como objetivo realizar un análisis jurídico para determinar la obligatoriedad del requerimiento notarial previo a interponer una demanda judicial por el incumplimiento de una promesa de compraventa de bienes inmuebles. Mediante una metodología de análisis doctrinal y documental, la investigación busca establecer si este acto es un requisito pertinente y necesario. La tesis principal sostiene que practicar dicho requerimiento es esencial, ya que funciona como un mecanismo eficaz para conminar al deudor a cumplir de manera extrajudicial. Esto, en un alto porcentaje de casos, solucionaría el conflicto sin necesidad de acudir a los tribunales, descongestionando la administración de justicia y fomentando la autocomposición del conflicto.

**Descriptor:** Promesa de compraventa; requerimiento notarial; contrato; cumplimiento. (Tesoro UNESCO).

## ABSTRACT

This study aims to conduct a legal analysis to determine the mandatory nature of the notarial requirement prior to filing a lawsuit for breach of a promise to purchase real estate. Using a methodology based on doctrinal and documentary analysis, the research seeks to establish whether this act is a relevant and necessary requirement. The main thesis argues that this requirement is essential, as it serves as an effective mechanism to compel the debtor to comply out of court. In a high percentage of cases, this would resolve the conflict without the need to go to court, thereby reducing the burden on the administration of justice and promoting the self-composition of the conflict.

**Descriptors:** Promise of sale; notarial requirement; contract; compliance. (UNESCO Thesaurus).

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

## INTRODUCCIÓN

La promesa de compraventa de bienes inmuebles es un contrato bilateral a través del cual dos personas (partes) (promitente comprador y promitente vendedor) se comprometen u obligan a que luego de cierto tiempo (plazo) o después de haberse cumplido tal circunstancia (condición) a suscribir el contrato definitivo (escritura pública) de compraventa, es decir es un convenio a través del cual los contratantes se obligan a suscribir otro contrato en cierto tiempo o al evento de una condición (Rodríguez, 2003).

El Código Civil en su artículo 1570 refiriéndose exclusivamente a la promesa de compraventa de bienes inmuebles, indica, que, para su validez, deba realizarse o celebrarse por escritura pública ya que se trata de un contrato solemne y que debe contener un plazo o condición que fije la fecha o época de celebración del contrato (Código Civil, 1999).

El libro IV del Código Civil, en su artículo 1453, respecto de las fuentes de las obligaciones considera que una de las fuentes son los contratos o convenciones, es decir; aquellas obligaciones que nacen de la concurrencia de la voluntad de dos o más personas. Contrato o convención es un acto a través del cual una parte, se compromete con otra parte, en dar, hacer o no hacer alguna cosa (Código Civil, 1999), es decir que mediante un contrato (promesa de compraventa) una parte se obliga para con la otra a dar, hacer o no hacer algo.

Existe una clasificación de las obligaciones que el Código Civil, en su artículo 1490 las divide en obligaciones positivas y negativas, las positivas son aquellas que consisten en dar o hacer y las negativas son aquellas que consisten en abstenerse de hacer alguna cosa, es decir no hacer (Código Civil, 1999). El artículo 1572 del Código Civil manifiesta que el incumplimiento de estas obligaciones da lugar a la indemnización de perjuicios, la misma que comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya sea por no haberse cumplido la obligación, por haberse cumplido, pero imperfectamente o por

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

haberse retardado su cumplimiento (Código Civil, 1999).

Se dice que el deudor está en mora cuando no ha cumplido con su obligación dentro del término establecido, salvo que la Ley en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora (Código Civil, 1999), es decir mora es el retardo imputable al deudor en el cumplimiento de la obligación (Abeliuk, 2014). En el 2016 entró en vigencia el Código Orgánico General de Procesos, el mismo que regula los procedimientos voluntarios de competencia exclusiva para los Jueces y dentro de ellos no contempla el requerimiento para el cumplimiento de obligaciones, quedando por lo tanto dicho requerimiento fuera del ámbito judicial y atribuyéndole con carácter exclusivo a los notarios, mismo que debería estar regulado en la Ley Notarial (García Falconí y Pérez-Cruz Martín, 2018).

La reforma a la Ley Notarial, agrego al artículo 18 de la Ley Notarial, la facultad que tiene el notario para que mediante diligencia notarial realice el requerimiento para el cumplimiento de la promesa de contrato (Registro oficial suplemento número 64 del 08 de noviembre de 1996). El artículo 18, numeral 18 de la Ley Notarial manifiesta que los notarios están autorizados a practicar la diligencia de requerimiento notarial para el cumplimiento de contrato de promesa de compraventa, para la entrega de la cosa debida y para el cumplimiento de obligaciones (Ley reformativa a la Ley Notarial, publicada en el registro oficial suplemento número 64 del 08 de noviembre de 1996).

En ningún cuerpo normativo existe una definición legal de requerimiento, sin embargo, podemos manifestar que requerimiento no es otra cosa que el aviso o notificación que el acreedor hace al deudor a través del cual le hace saber que su retardo o incumplimiento de la obligación le está generando perjuicios.

Según Cabanellas (2006) requerimiento es intimación a una persona para que haga, deje de hacer algo o para que exprese su voluntad respecto de un tema o asunto. Según el diccionario de la RAE, requerimiento es el acto judicial por el que se intima para que se haga o deje de hacer alguna cosa (Diccionario de la lengua española,

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

2014).

El propósito de la presente investigación tiene como finalidad analizar la necesidad de practicar o realizar el requerimiento notarial para el cumplimiento de la promesa de compra venta de bienes inmuebles previo a demandar su cumplimiento vía judicial, por ello es importante manifestar que existen dos formas de llevar a cabo el requerimiento (interpelación o reconvención), una, es a través de la citación de la demanda conforme a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Orgánico General de Procesos y otra, a través del procedimiento constante en el numeral 18 del artículo 18 de la Ley Notarial.

Esta disposición, abarca tres circunstancias en que el Notario puede realizar requerimientos: la primera, requerimiento para el cumplimiento de la promesa de contrato, la segunda, requerimiento para la entrega de la cosa debida cuya característica principal es la exigencia de la entrega de la cosa debida (sin especificar qué tipo de cosa es, especie cuerpo cierto o genero) y la tercera, requerimiento para la ejecución de obligaciones, que se refiere a que el derecho correlativo a la ejecución a exigirse conste en un título ejecutivo o de ejecución, si no existe ninguno de los dos, no existe ningún derecho que reclamar, puesto que dicho derecho a exigirse estaría todavía en discusión.

Este breve preámbulo logra determinar que el problema a analizarse es cuál es la pertinencia del requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles previo a demandar judicialmente su cumplimiento.

El objetivo general de la presente investigación es realizar un análisis crítico jurídico de la pertinencia del requerimiento notarial, para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles.

## **METODO**

Este estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo y un diseño no experimental, con el objetivo central de determinar la pertinencia y obligatoriedad del requerimiento

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

notarial previo a una demanda por incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles. Al no manipular variables, la investigación se fundamentó en un análisis documental de la doctrina y la normativa jurídica vigente, aplicando un diagnóstico transversal que incorporó criterios especializados. Por su naturaleza, la investigación se tipifica como dogmática jurídica, con un alcance que es a la vez descriptivo y analítico-explicativo, ya que no solo se propuso explicar las propiedades del acto notarial, sino también analizar las relaciones de causalidad entre este, el cumplimiento del contrato y el eventual pago de indemnizaciones.

Metodológicamente, se emplearon métodos del nivel teórico como el analítico-sintético, para desglosar y reconstruir la normativa civil ecuatoriana; el inductivo-deductivo, para razonar desde casos particulares a principios generales y viceversa; y el sistémico, para garantizar una estructura coherente y integral del análisis. A nivel empírico, el método de análisis documental fue central, permitiendo examinar resoluciones de triple reiteración de la Corte Nacional de Justicia, seleccionadas por su relevancia normativa sin un cálculo muestral probabilístico.

Para complementar el análisis documental, se utilizó la técnica de la entrevista estructurada, aplicada mediante una guía específica a una muestra intencionada de cuatro Jueces de la Unidad Civil del cantón Ibarra. La selección de estos expertos se realizó bajo criterios de exclusión estrictos, privilegiando a aquellos con más de diez años de experiencia sustanciando demandas directamente relacionadas con la materia de estudio, con el fin de recabar perspectivas prácticas fundamentadas y especializadas.

## **RESULTADOS**

### **Promesa de compraventa**

En la estructura jurídica ecuatoriana, el contrato de promesa de compraventa únicamente crea derechos personales, también llamados créditos, tanto es así que los

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

contratantes no se constituyen en deudores de una cosa, sino en deudores de un hecho, este hecho no es otra cosa que la celebración del contrato prometido, es decir el contrato definitivo de compraventa. Los derechos originados del contrato de promesa de compraventa y las obligaciones correlativas a esta cesan, acaban o extinguen inmediatamente celebrada la respectiva escritura pública de compraventa (Expediente de casación 45– Registro Oficial 64-17-04-2003).

El efecto único del contrato de promesa de compraventa de inmuebles es el de exigir la celebración del contrato prometido ya que este únicamente da origen a la obligación positiva de hacer, este contrato, es siempre solemne por que obligatoriamente debe constar por escrito y por escritura pública (Expediente 145, Registro Oficial 552, 28 de marzo del 2005).

El Código Civil ecuatoriano en su artículo 1597 manifiesta que la Promesa de compraventa no crea ninguna obligación para las partes, excepto cuando concurren las circunstancias siguientes: Que la Promesa de compraventa se la haya celebrado por escrito y haya sido elevado a escritura pública cuando fuere de aquellos contratos que para su validez exijan dicha solemnidad, que la Promesa de compraventa no sea de aquellos contratos que la ley los declara ineficaces, que el contrato de promesa de compraventa lleve consigo un plazo o una condición y que en el contrato de promesa de compraventa se especifique el contrato prometido y que únicamente falte para que este sea perfecto la tradición o entrega de la cosa.

El Tribunal Supremo Español en sentencia del 2 de febrero de 1960, citado por el Doctor Jaime Santos, manifiesta que el contrato de promesa de compraventa es un precontrato o un contrato preparatorio y preliminar, cuyo objetivo es relacionar a los contratantes en el mismo, para concluir o terminar con la celebración de un contrato futuro, mismo que por alguna razón no pudo celebrarse al tiempo de suscribirse la promesa de compraventa, por ello dicho precontrato, contrato preparatorio o preliminar no se pudo identificar con el de la celebración futura, mismo que ha de ser definitivo

Martha Veronica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

(Santos, 1973).

El contrato de promesa de compraventa es un contrato preparatorio que no origina la obligación de pagar el precio de la cosa acordada o prometida, ya que la obligación de pagar nace únicamente cuando se celebre el contrato de compraventa prometido y es ahí en donde se conoce por acuerdo de las partes que el precio debe pagarse en el lugar y en el tiempo establecido.

El contrato de promesa de compraventa es un contrato bilateral, en el que ninguna de las partes puede dar cumplimiento a su obligación sin la comparecencia de la otra parte, puesto que además, bajo el principio de unidad de acto escriturario ninguna de las partes puede cumplir separada o indistintamente su obligación, ya que necesita de la concurrencia simultánea de las dos partes para celebrar la escritura de compraventa prometida (Expediente 196, Registro Oficial 710, 22 de Noviembre del 2002).

No basta el contrato de Promesa de compraventa para determinar que el inmueble a que hace referencia la promesa de compraventa, entre o pase a formar parte del patrimonio del promitente comprador, puesto que no tiene ánimo de señor y dueño, ya que conoce claramente que el propietario aun es su promitente vendedor, además, por el hecho mismo de haber suscrito una promesa de compraventa tiene el promitente comprador plena conciencia de que aún no es dueño o propietario, sino únicamente en sentido metafórico "propietario" (Expediente 483, Registro Oficial 333, 7 de diciembre de 1999).

Cabanellas, en su Diccionario Jurídico elemental manifiesta que el Contrato de Promesa de compraventa es un contrato por medio del cual una persona se compromete para con otra a vender una cosa u otra, sin que esta acepte inmediatamente la compra (Cabanellas, 2006).

La promesa de compraventa lleva consigo la intención de obligarse de quienes la suscriben, pero no constituye por si una obligación, sino que únicamente es un proceso

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

previo, un elemento para la celebración del contrato definitivo, una vez cumplida la promesa con la suscripción del contrato de venta definitivo, ésta deja de tener valor jurídico, puesto que se cumplieron los términos actuales de esa promesa, es decir; se cumplió lo que las partes contratantes estipularon en dicha promesa (Expediente de casación 298 – Registro oficial 195. 31 de octubre 2000).

### **Requerimiento notarial**

La normativa ecuatoriana no contempla una definición de lo que es el requerimiento, sin embargo, podemos manifestar que requerimiento, no es otra cosa, que el aviso o anuncio que hace una parte a la otra, de que su retardo en el cumplimiento de su obligación le está causando perjuicios. El artículo 18, numeral 18 de la ley notarial expresa que una de las atribuciones de los notarios es practicar mediante diligencia notarial, requerimiento para el cumplimiento de la promesa de contrato, para la entrega de la cosa debida y para la ejecución de las obligaciones (Ley Reformatoria sin número promulgada en el suplemento al Registro oficial No. 64 de 8 de noviembre de 1996).

Según el Diccionario Jurídico de Cabanellas, requerimiento es la advertencia (intimación) que se realiza a una persona, para que haga o no haga alguna cosa, o para que exprese su voluntad con relación a un determinado asunto, es el aviso o noticia que, a través de autoridad competente, se realiza a una persona, con la finalidad de comunicarle o transmitirle algo (Cabanellas, 2006).

Mora es el retardo en el cumplimiento de una obligación, este retardo es imputable al deudor unido al requerimiento o interpelación del acreedor, este retardo puede ser definitivo o momentáneo, es decir; meramente un retardo.

La promesa de compraventa es un contrato bilateral y sinalagmático, por lo que los contratantes se constituyen en mora ya sea por el vencimiento del plazo o por el cumplimiento de la condición acordados en el contrato de promesa de compraventa, es

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

decir se aplica el principio, el tiempo interpela al hombre (dies interpellat pro homine), en este contrato bilateral en donde las partes no pueden cumplir de forma aislada su obligación, para verificarse la mora, es imperioso que la parte cumplida demuestre que se ha allanado a cumplirla en el tiempo debido.

## **Descripción de Normativa**

### ***Constitución de la República del Ecuador***

La seguridad jurídica consiste en que el estado proveerá a sus ciudadanos de una normativa jurídica previsible, clara, sistemática, ordenada, coherente, estable, la misma que les permitirá tener una idea razonable de cuales son las reglas del juego aplicables a su situación jurídica, con la finalidad de que la misma no sea modificada, si no únicamente por los procedimientos habituales previamente establecidos por la autoridad competente, con la finalidad de evitar arbitrariedades, este orden previamente establecido obligatoriamente deberá ser estrictamente aplicado por todas las autoridades públicas.

Código Civil

### ***Fuentes de las Obligaciones***

El artículo 1453 del Código Civil manifiesta que las fuentes de las obligaciones son: el contrato o convención que es el acto a través del cual una persona se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cuasicontratos que son obligaciones que se contrae sin convención, nacen, ya sea de la ley o de un hecho voluntario lícito de una de las partes. Delito es el hecho ilícito que se comete con la intención de causar daño. Cuasidelito es el hecho culpable que se comete sin la intención de causar daño y por disposición de la Ley

### ***Clasificación de las obligaciones***

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

Nos referimos únicamente a aquellas clasificaciones de las obligaciones, que dividen a las obligaciones en: obligaciones puramente simples y obligaciones sujetas a modalidad, las primeras que son aquellas que son de exigencia inmediata y las segundas que son aquellas que contienen un plazo o una condición. Obligaciones positivas y negativas, las positivas son las obligaciones de dar o hacer y las negativas obligaciones de no hacer.

Incumplimiento de las obligaciones e Indemnización de perjuicios

Indemnización de perjuicios es una sanción al acto ilícito, violatorio de la norma jurídica, es un mecanismo previsto en la ley para advertir al deudor para que cumpla con su obligación, puesto que sabe y conoce que si no lo hace estará obligado a indemnizar. Existen dos tipos de indemnización compensatoria y moratoria.

El Código Civil en su artículo 1572 manifiesta que la indemnización de daños y perjuicios se extiende al daño emergente y al lucro cesante, ya sea por no haberse cumplido la obligación o ya se por haberse cumplido, pero imperfectamente o de haberse retardado el cumplimiento de la obligación.

### ***La mora del deudor***

Mora es el retardo imputable en el cumplimiento de la obligación más es requerimiento por parte del acreedor, el artículo 1573 del Código Civil manifiesta que la indemnización de perjuicios se debe desde que el deudor se ha constituido en mora mediante requerimiento o si la obligación es de aquellas de no hacer, desde el mismo momento de la contravención,

### ***Formas de requerimiento***

La legislación civil, en el artículo 1567 contiene tres formas de requerimiento, el primero llamado requerimiento contractual expreso: el deudor se constituye en mora cuando no ha dado cumplimiento a su obligación dentro del tiempo establecido, salvo en los casos en los que la ley exija que se lo debe requerir para constituirlo en mora. El segundo llamado requerimiento contractual tácito: el deudor se constituye en mora cuando la

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

cosa por alguna circunstancia no ha podido ser dada o ejecutada, sino después de cierto plazo de tiempo. El tercero llamado requerimiento notarial (judicial) extracontractual: en los demás casos, cuando el deudor ha sido notarialmente (judicialmente) requerido (reconvenido) por el acreedor.

### ***Código Orgánico General de Procesos (notificación)***

La notificación con el requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa se la realizara de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas establecidas en el artículo 54, del Código Orgánico General de Proceso (COGEP), que dice: se le citará de manera personal al demandado (requerido) en cualquier lugar, en cualquier día y a cualquier hora con el contenido de la demanda o de la petición y todas las providencias en ella recaídas. El artículo 56 ibidem manifiesta que cuando no pueda citársele al demandado de manera personal, se lo podrá también citar por medio de tres boletas, dejadas en tres distintos días, dichas boletas podrán ser entregadas a sus familiares o fijadas en la puerta de su habitación.

### ***Ley Notarial***

El requerimiento notarial para el cumplimiento de contrato de promesa de compraventa está contemplado en el artículo 18, numeral 18 de la Ley Notarial.

### **Descripción de resultados de la técnica de entrevistas**

Como estaba establecido, a más del análisis documental, se aplicó la técnica de la entrevista a especialistas como instrumento de la presente investigación, en efecto, se realizó una entrevista con preguntas estructuradas a especialistas que arrojó o permitió obtener información sobre la pertinencia del requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa previo a demandar judicialmente su cumplimiento.

Por ende, se practicó la técnica de la entrevista a cuatro especialistas, Jueces de la Unidad Civil con sede en la ciudad de Ibarra y la información obtenida fue la siguiente:

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

A la primera pregunta referente a la pertinencia del requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa previo a demandar judicialmente su cumplimiento, la totalidad de los entrevistados en cuanto a su pertinencia, respondieron afirmativamente, es decir, consideran que si es pertinente practicar el requerimiento notarial ya que así lo dispone la normativa pertinente y principalmente porque consideran que el requerimiento notarial genera varias probabilidades de que las partes cumplan con su obligación y solucionen su conflicto extrajudicialmente, hecho que evitará una futura demanda judicial, así como el aumento de la carga procesal para los administradores de justicia.

A la segunda pregunta planteada a los especialistas relacionada con la práctica del requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de inmuebles, previo a demandar judicialmente su cumplimiento, constituye en mora al deudor (requerido), coinciden unánimemente en que el requerimiento notarial no lo constituye en mora al requerido y que solo judicialmente se lo puede constituir en mora a través de la citación con la demanda, conforme así lo dispone el Código Orgánico General de Procesos.

A la tercera pregunta referente a cuál es el efecto de la práctica del requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de inmuebles, los entrevistados manifestaron que existen dos efectos, uno, instarle al requerido al cumplimiento de lo acordado en el contrato celebrado, es decir, solicitarle, transmitirle o conminarle a través del notario a que cumpla con su obligación como un mecanismo establecido en la Ley para presionarle de que cumpla con su obligación, y; dos, constituir para la parte cumplida (requirente) prueba, de que se allanó o estuvo dispuesto a celebrar el contrato definitivo en el tiempo oportuno.

A la cuarta pregunta que decía lo siguiente; una vez realizado el requerimiento notarial, procede exigir tanto el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de inmuebles como el pago de indemnización de perjuicios? uno de los entrevistados

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

manifestó que es procedente que luego de practicado el requerimiento notarial exigir su cumplimiento conjuntamente con la indemnización de daños y perjuicios a los que hubiere lugar, dependiendo de lo establecido en el contrato de promesa de compraventa. Los especialistas restantes manifestaros en cambio, que incluso sin haberse practicado el requerimiento notarial procede exigir tanto el cumplimiento de la obligación como la indemnización de perjuicios.

## **DISCUSIÓN**

El contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles es un contrato bilateral y solemne, que para su validez debe celebrarse por escritura pública, debe contener un plazo o una condición, en donde los intervinientes no adquieren la calidad de deudores de una cosa (bien), si no que únicamente adquieren la calidad de deudores de un acontecimiento futuro, resultado éste, que guarda relación con lo que manifiesta la Corte Nacional de Justicia en fallos de triple reiteración (Expediente de casación 45 – Registro Oficial 64–17–04–2003), que dice que el contrato de promesa de compraventa no constituye a los contratantes en deudores de una cosa, sino en deudores de un hecho, este hecho es la celebración del contrato prometido, ya que el único efecto de la promesa de compraventa es el de exigir la celebración del contrato definitivo.

El contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles es un contrato previo que tiene como finalidad de que más adelante, a futuro, se celebre otro contrato, resultado que coincide, con lo que manifiesta el Tribunal Supremo Español, citado por Santos Jaime (1973), en su obra, derecho civil, teoría y práctica, los contratos en particular, que dice que el contrato de promesa de compraventa es un precontrato, un contrato preparatorio o preliminar cuyo objetivo es concluir o terminar con la celebración de un contrato futuro, mismo que ha de ser definitivo.

Ni la Ley Notarial, ni el Código Civil, ni ninguna otra codificación contienen una definición de lo que es requerimiento, sin embargo, podemos manifestar que

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

requerimiento notarial es el aviso, anuncio o advertencia que una persona (requirente), hace a la otra (requerido) con la finalidad de informarle de que su retardo o retraso en el cumplimiento de su obligación le está causando perjuicios, por lo que le exige urgentemente su pronto cumplimiento, definición que concuerda con la de Cabanellas (2006) que manifiesta que requerimiento es la advertencia (intimación) que realiza una persona a otra (requirente y requerido), para que haga o no haga alguna cosa, es el aviso o noticia que, a través de autoridad competente, se realiza a una persona, con la finalidad de comunicarle o transmitirle algo.

La Ley reformativa sin número, promulgada en el suplemento del Registro Oficial Nro. 63 del 8 de noviembre de 1996, incorporó al artículo 18 de la Ley Notarial nuevos numerales y por ende nuevas facultades, entre ellas, la facultad que los notarios puedan practicar requerimientos, mediante diligencia notarial para el cumplimiento del contrato de promesa, para la entrega de la cosa debida y para el cumplimiento o ejecución de obligaciones, es decir, facultó al Notario para que notifique, avise o informe al requerido de que cumpla con su obligación, lo que coincide con los resultados obtenidos mediante la técnica de las entrevistas de que el requerimiento notarial tiene como finalidad instarle o conminarle al deudor al cumplimiento de lo acordado en el contrato, requerirle, solicitarle o informarle por intermedio del Notario de que se le exige o solicita extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de promesa de compraventa.

El requerimiento Notarial, para el cumplimiento de la promesa de contrato no es obligatorio ni necesario para que el requirente demande y exija judicialmente al requerido el cumplimiento del contrato, practicada o no la diligencia de requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa, el deudor (requirente) está facultado para que judicialmente pueda demandar o exigir ya sea el cumplimiento de la obligación, así como la indemnización de perjuicios a los que tuviere derecho.

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

## **CONCLUSIONES**

Respecto de la pertinencia de la práctica del requerimiento notarial para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de inmuebles, previo a demandar judicialmente su cumplimiento se determinó que su pertinencia era necesaria únicamente con fines de exigirle “extrajudicialmente” al requerido el cumplimiento de su obligación y que para exigir judicialmente su cumplimiento no es necesario realizar requerimiento notarial alguno, puesto que la promesa de compraventa contiene un plazo o una condición, lo que significa que la obligación se hace automáticamente exigible desde el mismo momento en que dicho plazo se vence o dicha condición se cumple.

En el contrato de promesa de compraventa las partes contraen la obligación positiva de hacer, que se traduce en la celebración o suscripción dentro de un plazo establecido o una vez que se haya cumplido la condición del contrato prometido de compraventa dentro de los términos convenidos por las partes en la promesa de contrato, puesto que la promesa de compraventa no constituye título traslativo de dominio, ni modo de adquirir el dominio, ya que únicamente es un contrato preparatorio que crea como se dejó indicado derechos personales o créditos en donde los contratantes no se constituyen en deudores de una cosa sino en deudores de un hecho.

El requerimiento notarial para el cumplimiento de la promesa de contrato es pertinente, oportuna o conveniente única y exclusivamente cuando una parte quiere manifestar a la otra su voluntad, su deseo e intención de cumplir con lo acordado, es decir cumplir con su obligación de firmar el contrato definitivo de compraventa, ya que dada la naturaleza del contrato se necesita de la cooperación de la otra parte para que se cumplan las obligaciones recíprocas de los contratantes.

## **FINANCIAMIENTO**

No monetario.

Martha Verónica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

## AGRADECIMIENTOS

A todos los actores sociales involucrados en el desarrollo de la investigación.

## REFERENCIAS CONSULTADAS

Abeliuk, R. (2014). *Las obligaciones*. Editorial Jurídica de Chile.  
<https://n9.cl/xs1wo7>

Cabanellas, G. (2006). *Diccionario jurídico elemental*. Editorial Heliasta.  
<https://n9.cl/5a5uy>

Código Civil de la República del Ecuador. (1999). *Código Civil*. Corporación de Estudios y Publicaciones. <https://n9.cl/26gt77>

Código Orgánico General de Procesos [COGEP]. (2016). *Registro Oficial Suplemento 506 del 22 de mayo de 2015*.  
<https://n9.cl/obljhu>

Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449.  
<https://n9.cl/hd0q>

Diccionario de la lengua española. (2014). *Real Academia Española (23.ª ed.)*. Espasa.  
<https://n9.cl/5pcxz>

Expediente 145 – Registro Oficial 552 (28 de marzo de 2005).  
<https://www.registrooficial.gob.ec>

Expediente 196 – Registro Oficial 710 (22 de noviembre de 2002).  
<https://www.registrooficial.gob.ec>

Expediente 483 – Registro Oficial 333 (7 de diciembre de 1999).  
<https://www.registrooficial.gob.ec>

Expediente de casación 45 – Registro Oficial 64 (17 de abril de 2003).  
<https://www.registrooficial.gob.ec>

Expediente de casación 298 – Registro Oficial 195 (31 de octubre de 2000).  
<https://www.registrooficial.gob.ec>

Martha Veronica Almeida-Valencia; Nayibe Eloina Chacón Gómez; Fernando de Jesús Castro-Sánchez

García Falconí, J., y Pérez-Cruz Martín, A. (2018). *El Código Orgánico General de Procesos: análisis y comentarios*. Corporación de Estudios y Publicaciones. <https://www.cepe.com.ec>

Ley reformativa a la Ley Notarial. (1996). *Registro Oficial Suplemento N° 64 del 8 de noviembre de 1996*.

Rodríguez, A. (2003). *Contratos civiles: teoría y práctica*. Editorial Temis.

Santos, J. (1973). *Derecho civil: teoría y práctica. Los contratos en particular*. Editorial de Derecho Privado. <https://n9.cl/aycxh>

Tribunal Supremo de España. (1960, 2 de febrero). *Sentencia sobre contrato de promesa de compraventa*. <https://n9.cl/xe4fn>

©2025 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>)