

XXI. F.- Resolución No. 107-2002, R. O. 627 de 26-jul-02, G. J. No. 8 S. XVII, Juicio ordinario No. 22-2002 por reivindicación, Rosa Ramos contra Hugo Castro y otra.

216

SITUACIÓN FÁCTICA QUE SE GENERA EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES QUE ENTREGA LA POSESIÓN.-

La promesa de compraventa de inmuebles por la cual se entregó voluntariamente la posesión del bien prometido en venta, genera la posesión material y no la mera tenencia por encontrarse presente el elemento del ánimo, razón por la cual bien puede prosperar la prescripción adquisitiva de dominio teniendo como antecedente un contrato de promesa.

Nota: Este abstract tienen relación directa con la situación que se genera del contrato de promesa de compraventa, en relación con el hecho mismo y no con la calidad de partes como se mencionó en el abstract anterior, pero que en todo caso viene a ser éste, un complemento necesario y aquel una consecuencia lógica.

SINTESIS:

“... “Sin embargo, el criterio tradicionalmente adoptado, además de ser, a todas luces, carente de equidad, omite realizar el análisis del elemento característico de la posesión que lo distancia de la mera tenencia: el ánimo; y, que a criterio de este Tribunal está presente en quien ha celebrado un contrato de promesa de compraventa y además ha pagado la totalidad del precio. Juan Larrea Holguín, refiriéndose a estos casos dice: «estos casos son muy frecuentes y más difíciles de

XXXIV

tuvo perduración. Y la Corte, al estudiar la posición del promitente comprador que ha recibido la cosa, dijo, «En realidad, N.N. recibió las cosas en posesión material, no como simple tenedor a nombre de otro y sobre esta base sí puede fundarse la acción de dominio o reivindicatoria» (*Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, G.J. LXXXVII, 696, citada en la obra de Luis A. Acevedo Prada, p. 124*)...

XXI

- XXI. A.-** Resolución No. 483-99, G.J. No. 2 S. XVII, R.O. 333 de 7-dic-99, Juicio ordinario No. 78-94 por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, Juan Estevez Vega y otra contra María Estevez Vega y otros. 86
- XXI. B.-** Resolución No. 234-2000, R.O. 109 de 29 junio 2000, Juicio ordinario No. 26-99 por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, Víctor Álvarez Estupiñán y otra contra Juan Rivera Burbano y otra.- Pág. 107
- XXI. C.-** Resolución No. 335-2000, R.O. 202 de 13-nov-00, Juicio verbal sumario No. 90-99 por amparo posesorio, Hugo Ocampo contra Eduardo Centeno y otra.- 118
- XXI. D.-** Resolución No. 98-2001, R.O. S. 325 de 14-mayo-01, G. J. No. 8 S. XVII, Juicio No. 118-2000 por obra nueva Julio Bravo Nieto contra Luis Tapia Jiménez y otra. 172
- XXI. E.-** Resolución N°. 75-2001, R. O. 308 de 18-abr-01, Juicio ordinario No. 143-2000 por reivindicación, Luz Honorina Martínez Quevedo contra Odilio José María Castillo y otra.- 162

agotan o extinguen una vez que se ha celebrado la respectiva escritura de compraventa... 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 (el dominio). 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.”

XXII. D.- Resolución No. 76-2003, R. O. 86 de 21-mayo 03, G. J. No. 12 S. XVII, Juicio ordinario No. 195-2002 por reivindicación; propuesto por José de la Luz Khalifé Moraga y otros contra Cristian Abumohor Harcha.-

304

“El promitente comprador que recibe el bien en posesión se halla en una situación fáctica que no constituye derecho, pero que se podrían llegar a generar derechos en su favor... el contrato de promesa legalmente celebrado, aunque en él se haya cedido la posesión al promitente comprador, no genera derechos reales, sino únicamente derechos de crédito bilaterales que vinculan a las partes hasta que tales obligaciones se cumplan o se extingan por los medios que prevé la ley; precisamente el artículo 1588 del Código Civil,

“... como enseña Ramón Meza Barros, la promesa y el contrato prometido son dos actos jurídicos diferentes, aunque medie entre ambos una íntima conexión, la promesa es un contrato perfecto y obligatorio, cuya finalidad es la de relacionar a las partes en orden a la celebración de un determinado contrato futuro y su incumplimiento acarrea las indemnizaciones y sanciones estipuladas en el mismo contrato y en la ley... hay que tener en cuenta que la prominente vendedora, mediante el contrato de promesa, nada ha transferido ya que, únicamente, contrae obligaciones de hacer, esto es, celebrar el contrato prometido; y, que frente a la venta que realiza posteriormente, al prominente comprador le asiste el derecho de intentar las acciones personales contra la prominente vendedora que, respecto del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, le permite la ley.”

XXII. B.- Resolución No. 177-2002, R. O. 666 de 19-sep-02, G. J. No. 10 Serie XVII, Juicio ordinario No. 319-2001 de nulidad de contrato de partición extrajudicial, Luis Figueroa Polo y otra en contra de los herederos Bejarano-Mendieta.-

239

“Los actores, hoy recurrentes, argumentan que la partición extrajudicial realizada por los demandados... adolece de objeto y causa ilícita, porque no respetó la promesa de compraventa que sus causantes celebraron con los actores. El tribunal de última instancia ha determinado en su sentencia que ello no comporta ni objeto ni causa ilícita, parte de los supuestos necesarios para declarar absolutamente nula la partición extrajudicial materia de la litis, al tenor de lo que dispone el artículo 1725 del Código Civil. Ahora bien, la Sala anota que la promesa de compraventa que los actores celebraron con los causantes de los demandados... , es un contrato que crea

XXXVI

juzgar, porque, si bien la costumbre no constituye derecho, y se presume que la ley es conocida por todos, sin embargo, hay que reconocer una especie de error común que sufren innumerables personas que pagan todo el precio de un inmueble, entran en posesión material de él, celebran una escritura que consideran que les da el dominio, y que en realidad solamente les promete la venta, y después de quince años de posesión pública, pacífica y con buena fe subjetiva, resultaría inicuo que no se les reconociera haber adquirido por prescripción extraordinaria, siendo así que no ha habido ningún acto de reconocimiento del dominio ajeno durante los quince o más años, sino únicamente en el momento inicial, cuando se hizo la promesa de compraventa, y aún allí, como queda descrito, en una forma confusa e interpretada diversamente por el poseedor.»”

XXII

DERECHOS QUE SE ORIGINAN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES.-

Este tipo de contratos únicamente genera derechos personales o de crédito bilaterales y no derechos reales.

Se cita a continuación, la parte medular de cada uno de los fallos que concluyen en idéntico criterio.

XXII. A.- Resolución 408-98, Juicio Ordinario N° 199-96 por nulidad de escritura pública, Nelson Jiménez contra Francisca Guaranda Cando y otro.-

por Segundo Ambuludi Vásquez y otra contra Angel Vásquez Ambuludi y otra.

“La promesa de compraventa de bienes raíces es un contrato solemne en virtud del cual las partes que lo celebran se comprometen a concurrir a la celebración de un contrato de compraventa, una vez transcurrido el plazo o cumplida una condición, que necesariamente debe estipularse... Cuando los interesados han convenido en la compraventa de un bien raíz, ordinariamente, concurren a una notaría pública a fin de formalizar el contrato; pero hay casos en que, no obstante haberse llegado a un acuerdo sobre las estipulaciones de la compraventa, no es posible celebrar de inmediato este contrato, por motivos financieros, faltar ciertos requisitos de orden legal u otras circunstancias; entonces, los interesados proceden a celebrar un contrato de promesa de compraventa hasta poder solucionar los inconvenientes. El contrato de promesa es un medio eficaz para garantizar que se llegue a celebrar la compraventa, que es en definitiva el contrato que han querido formular, porque en los tiempos actuales se va haciendo cada vez más raro el cumplimiento de lo prometido de solo bajo palabra, o por escrito sin las solemnidades legales. En este sentido, el contrato de promesa es un pre contrato o contrato preparatorio para celebrar el contrato definitivo, que es el de compraventa.- En el contrato de promesa de compraventa las partes contraen una obligación de hacer, que consiste en suscribir, dentro de un plazo o una vez que se haya cumplido una condición, una obligación de dar.”

XXIII. D.- Resolución No. 112-2002, R. O. 630 de 31-jul-02, G. J. No. 10 S. XVII, Juicio verbal sumario No. 232-2001 por resolución de contratos de promesa de compraventa y

XL

invocado por el recurrente como transgredido, declara que el contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, que no puede ser invalidado sino por acuerdo mutuo o por las causas legales.”

XXIII

OBLIGACIONES QUE SE ORIGINAN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES.-

Este tipo de contratos, únicamente genera una obligación de hacer.

Se cita a continuación, la parte medular de cada uno de los fallos que concluyen en idéntico criterio.

XXIII. A.- Resolución 242-97, de 27 de mayo de 1997, Juicio ejecutivo por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa No. 04-95, Martha Mena contra Luis Brito y otra.-

“La promesa de celebrar un contrato es una obligación de hacer y por consiguiente es exigible en la vía ejecutiva, de conformidad a lo determinado en los Art. 423 y 425 del Código de Procedimiento Civil, tanto más, cuando aparece de título auténtico como es una escritura pública de promesa de compraventa en que se apoya la recurrente.

XXIII. B.- Resolución No. 712-98 de 12 de noviembre de 1998, R.O. 103 de 07 enero 1999, Juicio ordinario No. 39-

IV

- contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco
contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- III. C.- Resolución. No. 289-99, juicio Verbal Sumario No.
66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de
compraventa, Jorge Anibal Mora Acosta y otra contra Víctor
Hugo Freire Zapata y otra. 68
- III. D.- Resolución. No. 439-2000, R. O. 281 de 9-mar-01,
Juicio verbal sumario No. 63-98 por dinero, Fernando
Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado
Gómezjurado y otros. 140
- III. E.- Resolución. No. 144-2001, R. O. 352 de 21-jun-01,
Juicio ordinario No. 76-99 por cumplimiento de contrato
promesa de compraventa, Lola Vásquez León y otros contra
Zoila Cabrera Roldán. 182

MODOS DE CONSTITUIR LA MORA.-

Según el Art. 1594 CC, la mora se constituye: en el caso de términos contractuales prefijados, por el fenecimiento de aquellos, excepto en los casos que expresamente la ley exija el requerimiento; en el caso de obligaciones que por su naturaleza deben cumplirse dentro de cierto tiempo, por la preclusión de aquel; y, en los demás casos por la reconvención judicial que se produce con la citación con la demanda, siendo ésta la forma general de alcanzar la mora y los dos primeros las formas especiales.

SINTESIS:

“... “la resolución publicada en la Gaceta Judicial serie XI, N°. 15, pp. 2251-2252, ... dictaminó que «Según nuestro sistema legal, son tres los casos en que el deudor está en mora: los determinados en el artículo 1594 del Código Civil: el primero cuando el deudor no ha cumplido la obligación dentro del

XII

último, también será necesaria la reconvencción para constituir en mora al deudor de obligación a plazo, a pesar de que este haya sido estipulado por aquel, cuando la ley así lo dispone en casos especiales. Por ejemplo, conforme al art. 2007 del Código (Art. 1917 de nuestro Código Civil), para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, es necesario requerimiento del arrendador, aún cuando haya precedido desahucio». (Régimen General de las Obligaciones, Editorial Temis S.A., Bogotá - Colombia, 1993, pp. 102-104)...”.”

VIII

- VIII. A.** Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16
- VIII. B.** Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- VIII. C.** Resolución No. 289-99, juicio Verbal Sumario No. 66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa, Jorge Anibal Mora Acosta y otra contra Víctor Hugo Freire Zapata y otra. 68
- VIII. D.** Resolución No. 439-2000, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 por dinero, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140
- VIII. E.** Resolución No. 144-2001, R. O. 352 de 21-junio-01, Juicio ordinario No. 76-99 por cumplimiento de contrato promesa de compraventa, Lola Vásquez León y otros contra Zoila Cabrera Roldán. 182

CALIDAD QUE CONFIERE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES, POR EL CUAL SE ENTREGÓ LA POSESIÓN.-

El promitente comprador que entrare en posesión de un predio en razón de un contrato de promesa de compraventa, por haberse entregado la posesión al momento de la celebración de aquel contrato, será considerado como poseedor y no como mero tenedor, de no aplicarse esta tesis, se presentaría un estado de latencia sin salida legal.

SINTESIS:

“Uno de los fundamentos, que ha dado la Corte Colombiana, para sostener el criterio de que la promesa de compraventa es generadora de posesión material dice: «Tiénese, entonces, que en el caso de la litis en que las partes, por haberlo pactado así, anticiparon desde el principio la ejecución de las prestaciones propias del contrato prometido, la situación del promitente comprador que recibió materialmente la cosa, no era la de quien viniese a tener ésta para el promitente vendedor, sino la de quien entraba a ocuparla por cuenta propia, es decir, con ánimo de señor y dueño, y a la espera de que por aquel se le otorgase la escritura pública de la venta, única formalidad faltante en orden al perfeccionamiento del negocio. Vale decir que la situación del promitente comprador era, desde el momento en que la cosa objeto de la venta prometida le fue materialmente entregada, la de un verdadero poseedor, así fuera irregular, porque al recibir para sí en cumplimiento anticipado de la prevista compraventa, infundió a su tenencia el ánimo de dueño. Es por esto por lo que la antigua doctrina de la Corte, que consideraba como mero tenedor a quien había recibido la cosa con base en una promesa de compraventa, no

XVIII

deudor en mora, como sí ocurre con los artículos 101 ordinal 5º. y 1050 del Código de Procedimiento Civil...”

XI

- XI. A.-** Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16
- XI. B.-** Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- XI. C.-** Resolución No. 289-99, juicio Verbal Sumario No. 66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa, Jorge Anibal Mora Acosta y otra contra Víctor Hugo Freire Zapata y otra. 68
- XI. D.-** Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140

FORMA DE PROBAR EL REQUERIMIENTO COMO REQUISITO PARA CONSTITUIR EL ESTADO DE MORA.-

Es válida la diligencia voluntaria efectuada ante el notario o el juez, pero no es la única, el juez no puede exigir ésta

Jorge Anibal Mora Acosta y otra contra Víctor Hugo Freire Zapata y otra. 68

VII. D.- Resolución No. 439-2000, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 por dinero, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140

VII. E.- Resolución No. 144-2001, R. O. 352 de 21-junio-01, Juicio ordinario No. 76-99 por cumplimiento de contrato promesa de compraventa, Lola Vásquez León y otros contra Zoila Cabrera Roldán. 182

MORA EN LAS OBLIGACIONES TESTAMENTARIAS Y CIERTAS OBLIGACIONES BILATERALES A PLAZO. REQUISITO PARA CONSTITUIRLA.-

En los casos de obligaciones testamentarias y de ciertos casos de obligaciones a plazo como los de los contratos de arrendamiento – Art. 1917 CC – se requiere para la constitución de la mora del requerimiento judicial.

SINTEISIS:

“... “... si la obligación a plazo es ex voluntate, v. gr. si proviene de un testamento, le es aplicable el numeral 3º. del artículo citado (1594 Código Civil) que preceptúa la reconvencción judicial. «La razón de ser de esta restricción es clara: dicho está que el principio dies interpellat pro homine se funda en la presunción de que el deudor queda advertido desde la celebración del contrato de que debe cumplir su obligación a más tardar al vencimiento del plazo que él mismo ha convenido; y como es obvio, esta presunción no tiene cabida cuando la obligación se ha originado en acto en que dicho deudor no ha participado, como lo es el testamento de su causante, que le impone la carga de pagar un legado. Por

X

Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros.

140

MORA EN LAS OBLIGACIONES BILATERALES PURAS Y SIMPLES. REQUISITO PARA CONSTITUIRLA.-

Para que acontezca la mora se requiere: retardo en el cumplimiento de la obligación, culpa del deudor y requerimiento.

SINTEISIS:

“... “la mora, según los mismos principios que han servido de fuentes de nuestra legislación, es un estado legal, que necesita para existir, en la generalidad de los casos, de la concurrencia de tres elementos: retardo en el cumplimiento de la obligación, culpa del deudor y requerimiento... (Gaceta Judicial Serie VII, No. 1, p. 100-101).”.”

VII

VII. A. Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra.

16

VII. B. Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 de abril de 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor.

41

VII. C. Resolución No. 289-99, juicio Verbal Sumario No. 66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa,



CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA

Unidad de Capacitación

JURISPREUDENCIA DE LA CORTI
SUPREMA DE JUSTICIA DEL ECUADOR

(Fallos de Triple Revisación)

TOMO III

Agosto de 2005

98, por cumplimiento de contrato de promesa de venta propuesto por Blanca Herrera contra Jorge Duque.

9

“El otro cargo en contra de la sentencia es el de que en ella se ha violado el artículo 7 del Código civil , que establece que la ley no dispone sino para lo venidero, esto es no tiene efecto retroactivo, porque se condena a pagar al demandado el reajuste de intereses creados mediante Ley 006, que está vigente desde su publicación en el Registro Oficial No. 97 de 29 de diciembre de 1998, reforma legal que no puede afectar el contrato real de promesa de compraventa suscrito de 28 de junio de 1982, anterior a la vigencia de aquella, y que según el mismo artículo 7 del Código Civil, en todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración. Al respecto se hacen las siguientes reflexiones: a)La obligación de promesa de compraventa es una obligación de hacer, hacer o celebrar un futuro contrato de compraventa, dentro del plazo y demás términos convenidos por las partes. El objeto del contrato es, pues, la ejecución de un acto. Naturalmente, en dicho contrato se entienden incorporadas las disposiciones vigentes, a la fecha de la suscripción de la escritura pública, atinentes a la naturaleza del contrato. No pueden entenderse incorporadas normas legales que regían para una obligación de pagar una suma de dinero que es una obligación de dar como sostiene el recurrente al formular el cargo de que en la sentencia se ha quebrantado lo dispuesto por el artículo 2136 del Código Civil, aplicable al contrato de mutuo.”

XXIII. C.- Resolución No. 157-2000, R.O. 83 de 23 de mayo 2000, Juicio ordinario de nulidad de la escritura pública que contiene un contrato de promesa No.- 96-99 propuesto

en que no sea capaz de surtir efecto alguno (artículo 1605 *ibídem*). Existe, por lo tanto, un plazo válido y una promesa de compraventa válida, por lo que no se ha infringido el artículo 1597 circunstancia tercera del Código Civil.”

XXIV. C.- Resolución No. 196-2002, R. O. 710 de 22-nov-02, Juicio ordinario No. 46-2002, terminación de contrato de promesa de venta, propuesto por Janeth Verdesoto contra Rafael Monar.

278

“En la promesa de celebrar un contrato de compraventa, la obligación de pagar el precio o parte de él con anterioridad a la celebración del contrato definitivo, no es de la esencia del contrato preparatorio, es únicamente un acuerdo accesorio de la promesa encaminado, básicamente y por un principio de lógica, a garantizar la suscripción del contrato definitivo contra la entrega del saldo adeudado; puede suceder que las partes acuerden que el comprador entre en posesión inmediata del inmueble negociado, pero ello no impone la obligación de aquel de cancelar el precio, y si se ha estipulado que el comprador pagará una parte del precio anticipadamente, es de lógica entender que aquel retenga el saldo del precio, para de esta manera poder presionar al vendedor a realizar los pasos conducentes a la celebración de la escritura definitiva. La obligación de cancelar el precio nace de la compraventa y no de la promesa de compraventa; el precio, dice el artículo 1839 del Código Civil, deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario, es decir, una vez que se perfecciona la compraventa y no antes. Por ello, la falta de cancelación anticipada de los valores pactados en la promesa de compraventa no deviene en incumplimiento del contrato preparatorio.

necesidad de acreditar conforme a derecho que se allanó a cumplir en la forma y tiempo debidos, o sea que estaba pronto al cumplimiento, en cualquier momento, sin excusas ni dilaciones; es decir, está en el deber de explicitar fehacientemente esta voluntad...”

XVI

XVI. A.- Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16

XVI. B.- Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 de abril de 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41

XVI. C.- Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9 marzo 2001, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140

MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES A PLAZO. PRUEBA DEL ALLANAMIENTO AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN Y DEFINICIÓN DE REQUERIMIENTO.-

Cuando el actor no cumplió con lo pactado, para evitar que prospere la excepción de mora recíproca, está en la necesidad de acreditar conforme a derecho que se allana

numeral 1º. del artículo 1594 del Código Civil y tampoco es exacto que sea menester reconvenirle judicialmente en observancia de lo que dispone el ordinal 3º. de la disposición legal antes citada, mediante la citación con la demanda de conformidad con lo prevenido en el ordinal 5º. del artículo 101 del Código de Procedimiento Civil...; al tenor de lo que disponen los numerales 1º. y 2º. del artículo 1594 del Código Civil, la parte deudora de una prestación se constituirá en mora automáticamente al vencimiento del plazo expreso o tácito, siempre y cuando la otra parte haya cumplido o se haya allanado a cumplir su obligación correlativa en la forma y tiempo debidos.”

VI

- VI. A.-** Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16
- VI. B.-** Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- VI. C.-** Resolución No. 289-99, juicio Verbal Sumario No. 66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa, Jorge Anibal Mora Acosta y otra contra Víctor Hugo Freire Zapata y otra. 68
- VI. D.-** Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera

VIII

V. C.- Resolución. No. 289-99, juicio Verbal Sumario No. 66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa, Jorge Anibal Mora Acosta y otra contra Víctor Hugo Freire Zapata y otra.

68

V. D.- Resolución. No. 439-00, R. O. 281 de 9-mar-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros.

140

MORA EN LAS OBLIGACIONES BILATERALES A PLAZO. REQUISITO PARA CONSTITUIRLA.-

Excepto en los casos en que la ley exige el requerimiento previo, la mora de una las partes en los contratos bilaterales a plazo expreso o tácito, se constituye por el solo vencimiento del plazo, sin ser necesario por tanto de requerimiento judicial, siempre y cuando la otra parte haya cumplido o se haya allanado a cumplir su obligación correlativa en la forma y tiempo debidos.

SINTESIS:

“... si la obligación bilateral es a plazo (sea este expreso o tácito) y quiere la parte exigir el cumplimiento alegando que la contraparte se halla en mora por no haber ejecutado la prestación en la época convenida por causa que le es imputable, igualmente probará que de su parte hubo cumplimiento o que se allanó a cumplir en la forma y tiempo debidos, a fin de que no le sea oponible la excepción de contrato no cumplido o de mora recíproca, consagrada en el artículo 1595 de nuestro Código Civil... Por lo tanto, no es exacto que en las obligaciones bilaterales, cuando se ha estipulado un plazo, para constituir en mora al deudor siempre se le ha de requerir al tenor de lo que dispone la parte final del

1º. y 2º. del artículo 1594 del cuerpo legal antes citado; puntualizando más, ha de anotarse que no obstante haberse convenido un plazo para el cumplimiento de la obligación, excepcionalmente la ley exige en determinados casos específicos que el acreedor «requiera» al deudor para constituirle en mora, según lo previene la parte final del numeral 1 del antes citado artículo 1594. Lo anterior es sostenido unánimemente por la doctrina y lo ha confirmado esta Corte Suprema de Justicia en numerosos fallos... es necesario tener en cuenta que este principio (*dies interpellat pro homine*) no se aplica en los países del sistema de Bello a cualesquiera obligaciones a plazo, sino únicamente a aquellas que provienen de contrato, (nosotros añadimos: y de los negocios unilaterales en que la obligación dimana de la declaración unilateral de voluntad del deudor, como en los títulos valor o en la asunción unilateral de deuda) como claramente lo expresa el artículo 1594, numeral 1º, al hablar del «término estipulado».””

V

V. A.- Resolución. No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra.

16

V. B.- Resolución. No. 133-99, R. O. 162 de 5 de abril de 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor.

41

VI

- IV. B.** Resolución. No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 de abril de 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- IV. C.** Resolución. No. 289-99, juicio Verbal Sumario No. 66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa, Jorge Aníbal Mora Acosta y otra contra Víctor Hugo Freire Zapata y otra. 68
- IV. D.-** Resolución No. 144-2001, R. O. 352 de 21-jun-01, Juicio ordinario No. 76-99 por cumplimiento de contrato promesa de compraventa, Lola Vásquez León y otros contra Zoila Cabrera Roldán. 182

MORA EN LAS OBLIGACIONES A PLAZO. REQUISITO PARA CONSTITUIRLA.-

Al tratarse de obligaciones bilaterales o unilaterales a plazo, como en los casos de títulos valor o asunción unilateral de la deuda, para efectos de la constitución de la mora, el tiempo interpela por el hombre, es decir no es necesario el requerimiento judicial sino el vencimiento del plazo, excepto en los casos en que la ley así lo exige.

SINTEISIS:

“... “en las obligaciones a plazo, sea expreso o tácito, que nacen tanto de los contratos y más negocios bilaterales como de los negocios unilaterales en los que el deudor, por su declaración unilateral de voluntad, fija los términos de su débito entre los cuales se halla la época del cumplimiento, no es necesario que el acreedor «reconvenga judicialmente» al deudor ya que se aplica en nuestro sistema legal el aforismo romano «dies interpellat pro homine», o sea que el tiempo interpela por el hombre, conforme lo establecen los numerales

SÍNTESIS E ÍNDICE

I

	PAG.
I. A.- Resolución. No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra.-	16
I. B.- Resolución. No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 de abril de 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor.-	41
I. C.- Resolución. No. 439-00, R. O. 281 de 9 de marzo de 2001, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros.-	
I. D.- Resolución. N°. 385-2001, R. O. 521 de 25 febrero de 2002, Juicio ordinario No. 195-2001 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Eduardo Avilés y otra contra Galo Arcos.-	140 196

resolutoria tácita, la regla general es que únicamente cuando se ha ejecutoriado la sentencia que declara la resolución del contrato ya no le será posible al deudor demandado realizar el cumplimiento, porque «la equidad, el orden jurídico empeñado en la subsistencia y realización de los contratos antes que en su nulidad o desaparecimiento, exige que la resolución no se verifique sino después del examen prolijo hecho por el juez, a fin de conocer si la parte que invoca la resolución ha cumplido sus obligaciones.» (Gaceta Judicial Serie VIII No. XIII pág. 1290)...”.”

XXXII

celebrada, al igual que la promesa en que se la estipuló por haberse celebrado por instrumento privado; por lo tanto, debe restituirse a la actora sin que los demandados se hallen legitimados a enriquecerse sin causa reteniendo dicha suma de dinero”

EFFECTO JURÍDICO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES CELEBRADO POR INSTRUMENTO PRIVADO.-

Aún cuando la norma legal contenida en el Art. 1597 del Código Civil determina que un contrato que no cumpla con los requisitos expresamente señalados en dicha norma, no produce obligación alguna, la promesa de compraventa de un inmueble por instrumento privado adolece de nulidad absoluta, siendo por tanto inadecuado aplicar en nuestra legislación a tales casos la tesis de que los efectos devenidos de aquella son la inexistencia o la nulidad relativa.

XX

XX. A.- Resolución No. 483-99, G.J. XVII No. 2, R.O. 333 de 7-dic-99, Juicio ordinario No. 78-94 por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, Juan Estevez Vega y otra contra María Estevez Vega y otros.

86

XX. B.- Resolución No. 75-2001, R. O. 308 de 18-abr-01, Juicio ordinario No. 143-2000 por reivindicación, Luz Honorina Martínez Quevedo contra Odilio José María Castillo y otra.

162

XX. C.- Resolución No. 107-2002, R. O. 627 de 26-jul-02, G. J. No. 8 Serie XVII, Juicio ordinario No. 22-2002 por reivindicación, Rosa Ramos contra Hugo Castro y otra.

216

término estipulado, salvo que la ley en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirle en mora. Cuando existe estipulación de término para el cumplimiento de la obligación, y al no haberse cumplido en la forma pactada, el deudor está en mora, sin necesidad de citación alguna. Solamente el transcurso del plazo o término, tiene por efecto constituirle en mora. Por esto se dice que el día interpela por el hombre (*dies interpellant pro homini*). Hay casos especiales, si previstos por la ley, que exigen además del término o plazo convenido, el requisito de la citación para constituir en al deudor en mora, ...El caso previsto en el numeral 2, tampoco necesita de la citación para constituir al deudor en mora. Cuando los acontecimientos no se encuentran dentro del ámbito determinado en los dos casos anteriormente expuestos, entonces sí necesaria es la citación para constituir en mora al deudor. De modo que este último, o sea el tercero, es general y los otros dos son especiales. Ahora bien, el numeral quinto del artículo 99 (101) del Código de Procedimiento Civil determina que la citación tiene por efecto constituir en mora al deudor; esto es, cuando según el Código Civil, así lo requiere, o sea en el caso tercero del mencionado artículo 1594, o en otros que estuvieren taxativamente determinados por la ley, como expresa la segunda parte del caso primero.»”.

IV

IV. A. Resolución. No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra.

una enajenación sino, como su propio nombre lo determina, la promesa de efectuar esa enajenación. Por lo mismo, no son aplicables a este contrato las disposiciones del artículo 1507 del Código Civil que establece específica y precisamente cuando hay objeto ilícito en una enajenación.”

XXIII. H.- Resolución 178-04, juicio ordinario por reivindicación No. 217-2003, propuesto por Natalie Obando contra Gerardo Mena García y otra.

351

El contrato de promesa de compraventa no es título traslativo de dominio ni un modo de adquirir. Solamente es un contrato preparatorio que crea una obligación de hacer: celebrar el contrato definitivo de compraventa prometido. En esta virtud, siendo el efecto propio de la promesa de compraventa una obligación de hacer, es evidente que es aplicable el artículo 1596 del Código Civil, en aplicación del último inciso del artículo 1597 del mismo Código, que categóricamente dispone: “Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente”. Además el promitente comprador, si lo prefiere, puede demandar o contra demandar al promitente vendedor moroso la acción prevista en el Art.1532 del Código citado.-

XXIV

EXIGIBILIDAD DEL PRECIO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.-

XLVIII

dice: "CUARTA.- El precio pactado por la venta del fundo ya tantas veces mencionado es el de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE SUCRES, a razón de dos millones de sucres cada hectárea, los cuales el promitente comprador señor Galo Enrique Arcos Macías, se compromete a pagar a un año calendario de la presente fecha es decir el seis de Mayo de mil novecientos noventa y cinco, merced a dicho pago se suscribirá entre las partes la escritura definitiva de compraventa de los bienes objeto de esta negociación" ...), hay que tener en cuenta que se trata de un contrato de promesa de compraventa, contrato preparatorio del cual no nace la obligación de pagar el precio de la cosa a negociarse y cuya compraventa se promete; esta obligación nacerá solamente cuando se haya celebrado la compraventa prometida, y en el contrato de compraventa es conocido que el precio debe pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario, según lo dispone el artículo 1839 del Código Civil; en el contrato de promesa, es requisito para su validez que se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriben (artículo 1597 No. 4); en la promesa de compraventa se ha de prever, entre los elementos del contrato prometido, lo atinente al precio y por lo tanto las partes bien pueden estipular que el precio se cancele hasta el momento de otorgarse la escritura de compraventa, y el dar a la cláusula cuarta en análisis este sentido es una interpretación que corresponde a la naturaleza del contrato de promesa y del contrato prometido en la especie. No debe olvidarse que debe darse a las diferentes partes de un contrato la interpretación que más bien cuadre con la naturaleza del mismo (artículo 1606 del Código Civil) y que el sentido en que una cláusula pueda surtir algún efecto deberá preferirse a aquél

que llegue en el futuro a perfeccionarse el vínculo que justifica esta prestación anticipada de lo que todavía no se debe, pero se espera llegar a deber; en nuestro sistema legal la promesa es un contrato con vida e identidad propia, diferente del contrato prometido; distinta sería la situación si es que en nuestro ordenamiento jurídico la misma promesa fuera la compraventa prometida, sujeta a plazo o condición, caso en el cual sí podría ocurrir que el comprador se halle legalmente obligado a pagar el precio de la venta aunque no reciba la cosa que compra, si se hubiera estipulado plazo únicamente para la entrega del bien vendido pero no para el pago del precio, de conformidad con lo que dispone el artículo 1793 inciso tercero del Código Civil; pero en nuestro derecho positivo no ocurre así, ya que la promesa no es el contrato prometido, sino que es un negocio jurídico diferente, por lo tanto, en un contrato de promesa el acuerdo de voluntades en virtud del cual el promitente comprador asume el deber de anticipar el precio (en todo o en parte) del objeto que se le venderá cuando se celebre el contrato prometido es una estipulación válida que puede crear una obligación exigible, pero por lógica ha de corresponder a una obligación correlativa a cargo de la contraparte.”

XXIV. B.- Resolución No. 385-2001, R. O. 521 de 25-feb-02, Juicio ordinario No. 195-2001 por resolución de contrato de promesa de compraventa, propuesto por Eduardo Avilés Avilés contra Galo Arcos Macías.

“Ahora bien, al analizar un contrato, se ha de tener en cuenta no solo lo que en él se expresa literalmente, sino también “todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que, por la ley o la costumbre, pertenecen a ella.”, según lo dispone el artículo 1589 del Código Civil. En el caso sub lite, para establecer el verdadero sentido y alcance de la cláusula del contrato cuya resolución se demanda (y que

MORA EN LAS OBLIGACIONES UNILATERALES. REQUISITO PARA CONSTITUIRLA.-

La mora en este tipo de obligaciones se da cuando: el deudor inobserva el deber proveniente del vínculo jurídico que une con su acreedor; hay causa que es imputable al deudor; y, el deudor es judicialmente reconvenido, lo cual opera con la citación con la demanda. Igual ocurre en el caso de obligaciones puras y simples, las sujetas a condición y las a plazo provenientes de disposición testamentaria.

SINTESIS:

“... “Para el debido análisis del caso, es necesario recordar la distinción entre obligaciones unilaterales y obligaciones bilaterales, categorías que aunque no se hallan suficientemente desarrolladas en el Código Civil, en un párrafo especial, sin embargo existen y se ponen de manifiesto en diversas disposiciones legales, como en los artículos 1532, 1595, etc. del mismo cuerpo normativo citado. Por regla general, en la obligaciones unilaterales el deudor se constituye en mora cuando a) inobserva el deber de conducta dimanante del vínculo jurídico que le une con el acreedor; b) por causa que le es imputable; y, c) es judicialmente reconvenido por dicho acreedor (artículo 1594 numeral 3º. del Código Civil); ahora bien, esta «reconvención judicial», en palabras del Código Civil, se produce cuando se perfecciona la citación con la demanda, al tenor de lo prevenido por el artículo 101 numeral 5º. del Código de Procedimiento Civil. Esta regla general se aplica tanto a las obligaciones puras y simples, como a las obligaciones que, si bien nacieron sujetas a una condición, en ellas se ha cumplido el evento futuro e incierto del que pendía

XXIV

XV. C.- Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros.

140

MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES A PLAZO. OBLIGACIÓN DEL ACTOR PARA CONSTITUIRLA.-

Pese a la excepción de mora recíproca del demandado, el actor deberá probar: el hecho constitutivo de la relación jurídica y el cumplimiento de su obligación; o, en el caso de plazo no vencido o de la necesidad de la concurrencia simultánea de las partes al cumplimiento de la obligación, de que su voluntad fue indubitadamente allanarse a tal cumplimiento en la forma y tiempo debidos, sin excusas ni dilaciones, solo con estos presupuestos acaecerá la mora.

SINTESIS:

“... la prueba del cumplimiento corresponde al actor pues “aquí no se aplica el principio de que el demandado, al excepcionarse, se hace actor (reus in excipiendo fit actor). Por lo tanto, atañe al demandante, como un presupuesto de su pretensión, acreditar el hecho constitutivo de la relación jurídica y, en su caso, el cumplimiento de la obligación a su cargo” (Alberto G. Spota, Instituciones de Derecho Civil, Contratos, Vol. III, Depalma, Buenos Aires, 1975, p. 446). Pero si no cumplió, sea porque gozaba de un plazo aún no vencido para hacerlo, o porque precisaba de la colaboración de la contraparte para realizar el cumplimiento, etc., a fin de que no le sea oponible la tantas veces mencionada excepción de “contrato no cumplido o mora recíproca”, estará en la

SINTESIS:

“En la Gaceta Judicial Serie XII No. 1, p. 282 se halla publicado el fallo dictado por la Primera Sala, dentro de un proceso de resolución, por incumplimiento, de promesa de compraventa, en que se dice: “OCTAVO.- Aún más, se considera que el artículo 1840 (anterior 1930), del Código Civil, que se relaciona con el contrato de compraventa, en su inciso segundo, establece que si el vendedor exigiere la resolución del contrato por falta de pago, el demandado podrá consignar el precio completo, que comprende el capital y los intereses adeudados, hasta el momento en que se reciba la causa a prueba... El demandado, así como tuvo conocimiento de la demanda intentada, consignó ante el Juzgado, la diferencia de S/. 105.000,00, como consta de autos antes de que se abra la estación probatoria de este juicio que se verificó en la audiencia de conciliación”; es decir, inclusive se puede producir una manifestación intraprocesal idónea de la voluntad de cumplir, la cual exonera de la mora a quien la formula.”

XV

XV. A.- Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16

XV. B.- Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41

XXII

"impura" porque no es invocable la excepción de contrato no cumplido o mora recíproca, ya que éste es un presupuesto básico de su acción, por lo que la probanza le corresponde al actor..."

XIV

- XIV. A.-** Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16
- XIV. B.-** Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- XIV. C.-** Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR FALTA DE PAGO DEL PRECIO. FACULTAD DEL DEMANDADO.-

Propuesta la acción resolutoria tácita de un contrato de compraventa por falta de pago del precio, el demandado podrá allanarse a cumplirlo pagando el precio hasta antes de que se abra la causa a prueba, en cuyo caso se produce una manifestación intraprocesal idónea de la voluntad de cumplir, que exonera de la mora al formulante.

término a prueba y, sobretodo, deberá acreditarlo dentro de esta estación procesal que estuvo dispuesto a cumplir y que así se lo hizo saber a la parte demandada...”

XIII

- XIII. A.-** Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16
- XIII. B.-** Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- XIII. C.-** Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140

REQUERIMIENTO EN LOS PROCESOS EJECUTIVOS.-

Debe acreditarse desde que se plantea la acción que la obligación es ejecutiva, cuya probanza le corresponde al actor.

SINTESIS:

“... si se ha propuesto una acción ejecutiva, deberá acreditar desde que se la plantea que la obligación es tal, que no es

XX

contraparte cumpla (que solemos denominar “requerimiento”).”

XII

XII.- A.- Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16

XII. B.- Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41

XII. C.- Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140

REQUERIMIENTO EN LOS PROCESOS DE CONOCIMIENTO.-

El actor debe alegarlo en su libelo de demanda o hasta que se abra el término a prueba y, acreditar dentro de ésta, que estuvo dispuesto a cumplir y que así se lo hizo saber a la parte demandada.

SINTESIS:

“... si se ha demandado en proceso de conocimiento, el actor ha de alegarlo en su libelo de demanda o hasta que se abra el

L

XXV

- XXV. A.-** Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16
- XXV. B.-** Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- XXV. C.-** Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9 marzo 01, Juicio verbal sumario No. 63-98 por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140
- XXV. D.** Resolución No. 385-2001, R. O. 521 de 25-feb-02, Juicio ordinario No. 195-2001 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Eduardo Avilés Avilés y otra contra Galo Arcos Macías. 196

FACULTAD DEL DEMANDADO EN LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.-

Propuesta la acción resolutoria tácita el demandado podrá cumplir el contrato cuya resolución se demanda hasta antes de que exista sentencia ejecutoriada siempre y cuando el actor quede indemne.

SINTESIS:

“Cuando se propone la acción resolutoria tácita, hasta que se haya dictado una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada el demandado puede cumplir siempre y cuando el actor quede indemne;... “En tratándose de la condición

Excepto en los casos en que la ley exige el requerimiento previo, la mora en los contratos bilaterales a plazo se constituye por el solo vencimiento de aquel, es decir el tiempo interpela por el hombre, no siendo necesario por tanto de requerimiento judicial, ya que en tal caso será la voluntad de las partes no contraria al orden público, la que determine el momento de la mora.

SINTESIS:

“..: “...como se lee por ejemplo en la sentencia publicada en la Gaceta Judicial Serie X, N° 4, pp. 2290, que dice: «4o. Por regla general, la mora ocurre por el retardo culpable del deudor en el cumplimiento de su obligación y cuando, además, ha sido reconvenido judicialmente por el acreedor, según lo dispuesto en el numeral 3o. del Art. 1604 (1594) del Código Civil, sin que sea necesario el requerimiento, según el sistema de la ley, cuando las partes han estipulado plazo para dicho cumplimiento, porque entonces ellas, libre y voluntariamente, han previsto con anticipación al vencimiento del plazo, y sólo por este vencimiento el efecto de la mora»; así como en el fallo que se encuentra publicado en la Gaceta Judicial Serie XI, N° 11, pp. 1592-1593: «3o. Cuando los contratantes han acordado plazo para el cumplimiento de una obligación, la ley, inspirándose en las normas del antiguo derecho, ha creído que con la única salvedad de las obligaciones que necesitan previo requerimiento para constituir al deudor en mora, debe entenderse que su voluntad ha sido la de que, llegando el día del vencimiento, y sólo por este hecho, ocurra la mora, porque en esa época es exigible la obligación, el deudor se halla en retraso para cumplirla y el acreedor experimenta los perjuicios de tal situación. En este caso el legislador no ha hecho sino interpretar la voluntad de los contratantes, fiel, además, al

XXXVIII

vínculos personales o créditos a favor de partes determinadas, y más aún, genera obligaciones de hacer, de conformidad con lo que declara la parte final del artículo 1597 del Código Civil. Este negocio jurídico de modo alguno impide que el bien prometido en venta sea objeto de contratos traslativos de dominio como la compraventa, la permuta, la donación, la aportación a sociedad etc., de parte del promitente vendedor; nótese que, ni siquiera la celebración de un contrato cuyo objeto sea trasladar el dominio de un bien, como la compraventa, impide que el mismo bien pueda, por ejemplo, venderse sucesivamente a dos o más compradores, tan es así que nuestro sistema civil regula los efectos para el caso de que una misma cosa se haya vendido separadamente a dos personas (artículo 1784 del Código Civil), y aún la cosa ajena puede ser objeto de una compraventa, sin que ello afecte a la validez del negocio jurídico (artículo 1781 ibídem)... La partición extrajudicial no ha perjudicado en definitiva los derechos que los actores han adquirido en virtud de la promesa de compraventa que celebraron con los causantes de los demandados, ya que tales derechos pueden ser exigidos a los causahabientes en el pertinente juicio de cumplimiento o de resolución, con más la indemnización de daños y perjuicios...”

XXII. C.- Resolución No. 45-2003; R. O. 64 de 17-abr-03, Juicio ordinario por nulidad de promesa de compraventa No.- 188-02, propuesto por Julia Beatriz Caguana Castelo contra Elsa Fabiola Caguana Castelo y otro.-

“QUINTO... En nuestro sistema legal, los contratos de promesa de compraventa sólo crean derechos personales o créditos, aún más, los contratantes no se constituyen deudores de una cosa, sino sólo de un hecho, cual es la celebración del contrato prometido. Los derechos nacidos del contrato de promesa de compraventa y las obligaciones correlativas se

95 “... el documento intitulado “Convenio de construcción al costo de liquidación anticipada” (que obra de fojas 49 a 54 del cuaderno de primera instancia) ... es un instrumento privado, que contiene una promesa privada de compraventa de un inmueble y su construcción. Del mismo, aparece de manifiesto su nulidad absoluta, ya que no ha sido celebrado por escritura pública, requisito exigido por el 1597 del Código Civil en su numeral primero... nulidad absoluta que debe ser declarada de oficio por aparecer de manifiesto, al tenor de lo que dispone el artículo 1726 del Código Civil, y al ser este contrato nulo de nulidad absoluta, se debe tener como no ejecutado o celebrado, de acuerdo al artículo 1745 íbidem... En consecuencia, este convenio no ha generado ninguna obligación contractual válida; y si se dio o pagó algo en su ejecución, lo que procede es que las partes sean restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1731 del Código Civil, lo cual origina el deber mutuo de restitución, para lo cual se ha de considerar la buena o la mala fe de las partes.”

XIX. C.- Resolución No. 194-2002, R. O. 710 de 22-nov-02, G. J. No. 10 Serie XVII, Juicio ordinario No. 194-2002 por devolución de dinero, Theresa Judith Torres de Lecaro contra Julio Sánchez y otra.

260

129 “La promesa de compraventa a que se refiere el juicio, por haber sido celebrada por instrumento privado es nula de nulidad absoluta; por ser un contrato bilateral que genera obligaciones de hacer, no da nacimiento a obligaciones naturales; la suma de dos mil dólares que se entregó por la promitente compradora fue en pago de lo no debido, que no puede aplicarse a la multa convenida porque esa cláusula penal es nula de nulidad absoluta y se le mirará como no ejecutada o

REQUERIMIENTO POR DILIGENCIA NOTARIAL.-

El requerimiento por diligencia notarial es la manifestación expresa de la voluntad de cumplir la obligación y el reclamo a la contraparte a fin de que cumpla, que no constituye al deudor en mora.

SINTESIS:

“... en la Ley Notarial actualmente encontramos el ordinal 18 del artículo 18, introducido en virtud de la Ley reformativa sin número promulgada en el suplemento al Registro Oficial No. 64 de 8 de noviembre de 1996, que dice: “Son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes: ... 18) Practicar mediante diligencia notarial, requerimientos para el cumplimiento de la promesa de contrato como para la entrega de cosa debida y de la ejecución de obligaciones. De registrarse controversia en los casos antes mencionados, el notario se abstendrá de seguir tramitando la petición respectiva y enviará copia auténtica de todo lo actuado a la oficina de sorteos del cantón de su ejercicio, dentro del término de tres días contados a partir del momento en que tuvo conocimiento del particular, por escrito o de la oposición de la persona interesada, para que después del correspondiente sorteo se radique la competencia en uno de los jueces de lo Civil del Distrito”. Los notarios no ejercen jurisdicción, por lo tanto esta diligencia no tiene ni podrá tener en caso alguno el carácter de diligencia judicial sino que es, exclusivamente, la manifestación expresa de la voluntad de cumplir y el reclamo a la contraparte a fin de que cumpla. En efecto, como la jurisdicción nace de la ley (artículo 2 del Código de Procedimiento Civil), en ningún caso por interpretación analógica se podrá dar a esta diligencia la naturaleza judicial para que sea apta para constituir per se al

diligencia, ya que cualquier otra forma de acreditarlo será válida.

SINTESIS:

“No se ha de perder de vista que las solemnidades procesales (y por lo tanto también las preprocesales) nacen del mandato expreso de la ley, no siendo dable que se las imponga por decisión del juzgador, por muy razonables que parezcan las causas que le podrían conducir a ello: “La ley señala cuáles son los procedimientos que se han de seguir para cada clase de proceso o para obtener determinadas declaraciones judiciales, sin que les sea permitido a los particulares, aun existiendo acuerdo entre todos los interesados en el caso, ni a las autoridades o a los jueces modificarlos o permitir sus trámites, salvo cuando expresamente la misma ley autoriza hacerlo” (Hernando Devis Echandía: *Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso*, t. I, 13ª. edición, 1993, Biblioteca Jurídica Dike, Medellín, pág. 39). Establecido que se trata de una diligencia de naturaleza voluntaria, cabe preguntar si necesariamente ha de probarse que esta declaración se la formuló por intermedio o con la intervención de un juez de lo civil o de un notario, o si cabría acreditar la misma por otros medios idóneos. Ciertamente parece lo aconsejable para su certeza que esta decisión de cumplir y el reclamo a fin de que la otra parte cumpla se la formule con la intervención de un notario (quien actuaría amparado en lo que dispone el ordinal 18 del artículo 18 de la Ley Notarial) o de un juez... la consideración de certeza reclamada por los jueces no les autoriza a exigir el cumplimiento de formalidades que no se hallan establecidas por la ley ni les faculta a negar cualquier otra posible forma de acreditar en derecho la verdad de la manifestación de voluntad de cumplir y el reclamo a que la

II

INCLINACIÓN AL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.-

Por cuanto el tráfico jurídico se nutre de contratos válidos y no de acuerdos fallidos, debe propenderse al cumplimiento de los contratos antes que a su resolución, siempre y cuando las partes no sean perjudicadas por la demora y en tal caso ser debidamente indemnizada por los perjuicios resultantes.

SINTESIS:

“No debe perderse de vista que la resolución de un contrato por incumplimiento es el mal menor, pero mal al fin, que el tráfico jurídico, económico y social se nutre de contratos ejecutados, no de acuerdos fallidos, por lo que, al ser un bien social el propiciar el cumplimiento de los contratos, se debe alentarlos cuidando siempre, claro está, que ninguna de las partes sea perjudicada como consecuencia del retardo en el cumplimiento, por lo que, si la parte demandada ha demorado el cumplimiento por hecho o culpa suya, deberá indemnizar a la actora de todos los perjuicios resultantes de ese cumplimiento tardío.”

II

II. A.- Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 de abril de 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor.

II. B.- Resolución No. 289-99, juicio Verbal Sumario No. 66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa,

XXX

XIX

XIX. A.- Resolución No. 509-99, R.O. 334 de 8 de diciembre 1999, Juicio ordinario No. 38-98 por nulidad de contrato, Mentor Chico Villacrés y otra contra Alba Chamba.

95

“Ciertamente que si el efecto sería la inexistencia, de admitirse esta tesis, en caso de falta de solemnidad sustancial, el juez aplicando el artículo 1745 del Código Civil ni siquiera habría debido tomar en cuenta la promesa que no consta por escritura pública sino que en su resolución habría debido prescindir por completo de ella ya que se debía tenerla por no ejecutada o celebrada, y que no surtía efecto alguno lo que previene la primera parte del artículo 1597 ibídem y por lo tanto, tampoco habría debido admitir la reconvención que se funda en esa promesa inexistente, lo cual habría implicado una situación aún más gravosa para el recurrente; pero el juez a quo y el tribunal ad quem que ratificaron, en todas sus partes el fallo de primer nivel, admitieron la tesis de que en nuestro derecho la omisión de la solemnidad de escritura pública en la promesa de venta de inmuebles produce nulidad absoluta y en concordancia con ello aplicaron correctamente el artículo 1725 y 1726 del Código Civil y resulta a todas luces infundada la alegación de que debió aplicarse en la especie la norma del artículo 1727 sobre la nulidad relativa.”

XIX. B.- Resolución No. 405-2000, R.O. 225 de 15-dic-00, Juicio ordinario No. 218-99 por indemnización de daños y perjuicios, Inmobiliaria Carpiguarde S.A. contra Inmobiliaria Marvelle S.A. y otro.

129

XLVI

El pago del precio fijado en el contrato de promesa de compraventa, será exigible una vez que se celebre el contrato definitivo, momento en que legalmente nace la obligación de satisfacer el precio.

Se cita a continuación, la parte medular de cada uno de los fallos que, concluyen en idéntico criterio.

XXIV. A.- Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, propuesto por Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor.-

41

“OCTAVO: En la especie, se trata de una promesa de compraventa de inmueble en la cual se fijó el plazo de un año contado a partir de la suscripción de la escritura de promesa para el otorgamiento de la escritura pública contentiva del contrato prometido, tiempo dentro del cual, se estipuló expresamente, la promitente vendedora debía alcanzar la liberación de los gravámenes que afectaban al inmueble prometido en venta; adicionalmente el promitente comprador, que adelantó una parte del precio de la compra del raíz, se obligó a cancelar el saldo del mismo dentro del plazo de treinta días a contarse igualmente a partir de la suscripción de la escritura de promesa, bajo pena de pagar intereses en caso de no hacerlo y aunque no se celebrara todavía la escritura de venta prometida. Ningún promitente comprador está obligado por la ley a pagar el precio del bien que se propone adquirir mientras no se celebre el contrato prometido, ya que la causa de la obligación que tiene el comprador de pagar el precio se halla radicada en la obligación correlativa del vendedor de entregarle el bien vendido aunque bien puede, por su voluntad, obligarse a realizar la prestación anticipada bajo condición de

III

Jorge Aníbal Mora Acosta y otra contra Víctor Hugo Freire Zapata y otra. 68

II. C.- Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-mar-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140

CONTRATOS BILATERALES A PLAZO. ACCIONES QUE SE ORIGINAN DE SU INCUMPLIMIENTO.-

La parte que pruebe el cumplimiento de su obligación podrá demandar sin más requisitos el cumplimiento o la resolución a la contraparte, sin que le sea oponible la excepción de cosa juzgada.

SINTEISIS:

“... si una de las partes cumplió, le basta acreditar este hecho para demandar cumplimiento o resolución a la contraparte, al amparo de lo que dispone el artículo 1532 del Código Civil, sin que le sea oponible la excepción de contrato no cumplido o de mora recíproca prevista en el artículo 1595 del Código Civil...”

III

III. A.- Resolución. No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16

III. B.- Resolución. No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 de abril de 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de

XXVIII

Para constituir al deudor en mora no se requiere demandar expresamente aquello, ya que en este tipo de obligaciones la mora es un efecto de la citación con la demanda, por lo tanto es suficiente demandar el cumplimiento o la resolución.

SINTESIS:

“... no es necesario que la demanda tenga como contenido de la pretensión el constituir al deudor en mora, sino que este estado será una de las consecuencias de la citación con la demanda que podrá tener como contenido el cumplimiento, la resolución por incumplimiento, etc., inclusive si se demanda resolución del contrato bilateral, ya que esta demanda en el fondo importa "requerimiento" a la contraparte para que cumpla...”

XVIII

XVIII. A.- Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16

XVIII. B.- Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41

XVIII. C.- Resolución No. 439-2000, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 por dinero, Fernando Peñaherrera y otra contra Ana Hurtado y otros. 140

MORA. MODOS DE CONSTITUIRLA Y FACULTAD DEL DEMANDADO INCUMPLIDO.-

Según el Art. 1594 CC, la mora se constituye en forma general por el requerimiento judicial que se produce con la citación con la demanda, y en forma especial por los casos señalados en los dos primeros numerales del artículo citado, pudiendo el demandado incumplido, cumplir su obligación hasta antes de que se dicte sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

SINTESIS:

“...“...el examen del artículo 1541 (1594) nos demuestra que, refiriéndose los números 1 y 2 a dos casos concretos y especiales y el 3o. a todos los demás que puedan presentarse, este numeral que impone la necesidad del requerimiento, constituye la regla general y los dos primeros los casos de excepción.- 3o. Para que un caso determinado y concreto se lo tenga como de excepción es preciso que se presente, de manera clara, evidente y completa, todas las características del caso excepcionado, de otro modo se le debe aplicar la regla general...” (Gaceta Judicial Serie VII, No. 1, p. 100-101)... sin embargo deben observarse dos cuestiones: a) que el “requerimiento judicial” al que se refiere el numeral 3º. del artículo 1594 del Código Civil es la citación con la demanda, de conformidad con lo que dispone el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil y, b) que el cumplimiento puede realizarse hasta que exista sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.”

nombre de "requerimiento", debiendo advertirse que no es la diligencia contemplada en el numeral 1º. del artículo 1594 del Código Civil y normada, entre otros, por el artículo 1050 del Código de Procedimiento Civil; es una declaración unilateral de voluntad, idónea para explicitar la voluntad seria de dar cumplimiento a la prestación en la obligación bilateral que realiza una de las partes en el evento de que el cumplimiento previo no sea posible o exigible, a fin de que no prospere en su contra la excepción de contrato no cumplido por ambas partes..."

XVII

- XVII. A.-** Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de Marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16
- XVII. B.-** Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 de abril de 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- XVII. C.-** Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-mar-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140

MORA EN LAS OBLIGACIONES BILATERALES A PLAZO. FORMA DE ALEGARLA.-

XXVI

al cumplimiento de la obligación, a través de actos que denoten el inicio de la ejecución, como pagar los impuestos, etc. En este caso cabe el llamado requerimiento, distinto del señalado en el num. 1ro del Art. 1594 CC y 1050 CPC, ya que éste constituye una declaración unilateral idónea de la voluntad de la parte de cumplir su obligación.

SINTESIS:

“ ... Pero si no cumplió, sea porque gozaba de un plazo aún no vencido para hacerlo, o porque precisaba de la colaboración de la contraparte para realizar el cumplimiento, etc., a fin de que no le sea oponible la tantas veces mencionada excepción de "contrato no cumplido o mora recíproca", estará en la necesidad de acreditar conforme a derecho que se allanó a cumplir en la forma y tiempo debidos, o sea que estaba pronto al cumplimiento, en cualquier momento, sin excusas ni dilaciones, es decir, está en el deber de explicitar fehacientemente esta voluntad, la cual debe manifestarse dando principio a la ejecución, por ejemplo, pagando los impuestos que genere el negocio prometido, gestionando y obteniendo las autorizaciones requeridas por la ley para la celebración del mismo, consiguiendo el financiamiento para cumplir las obligaciones que generará el negocio final, etc., no siendo suficiente la sola afirmación de que se está pronto a cumplir sin que se acompañen esos hechos positivos. Igualmente, la carga de la prueba recae sobre el actor; la probanza se practicará acreditando esta declaración de voluntad, acompañada de actuaciones positivas encaminadas a dar principio a la ejecución, generalmente realizada ante un juez y que constituye una típica diligencia de jurisdicción voluntaria, a la que en nuestro medio se la conoce con el

de compraventa, Jorge Endara Moncayo y otra contra Emilio Larreátegui Yépez.

224

“Ahora bien, respecto de la resolución de la promesa de compraventa, efectivamente como señalan los recurrentes, no era necesario demandar a los cónyuges Larreátegui-Vega, se debía dirigir la acción exclusivamente contra el Arquitecto Emilio Larreátegui, ya que se trata de una obligación de hacer que vincula exclusivamente al promitente vendedor con los promitentes compradores y que de ninguna manera compromete a la sociedad conyugal o a la cónyuge del promitente vendedor.”

XXIII. E.- Resolución No. 184-2002, R. O. 709 de 21-nov-02, Juicio ordinario por resolución de contrato de promesa de compraventa No. 52-02 propuesto por Inés González y otro, contra José Yauri y otra.

253

“El contrato de promesa de compraventa genera una obligación de hacer, traducida en la celebración del contrato definitivo de compraventa prometido; es decir, el promitente vendedor y el promitente comprador deben concurrir ante el notario público y suscribir la escritura que contenga las estipulaciones preconvenidas en el contrato de promesa.”

XXIII. F.- Resolución No. 194-2002, R. O. 710 de 22-nov-02, G. J. No. 10 S. XVII, Juicio ordinario No. 194-2002 por devolución de dinero propuesto por Theresa Judith Torres de Lecaro contra Julio Sánchez y otra.

260

“Es frecuente en la vida práctica que quienes desean celebrar un contrato de compraventa no puedan hacerlo de inmediato, por faltar algún requisito o por otras circunstancias que no es posible solucionarlas en ese momento y, por ello, celebran un precontrato que les confiera ciertas garantías para que llegue a

XLIV

otorgarse el contrato definitivo de compraventa. Este precontrato es el llamado contrato de promesa de compraventa, que es aquel por el cual ambas partes se obligan, recíprocamente, a celebrar un contrato de compraventa en las condiciones pre convenidas... tiene estas características: 1.- Es un acuerdo de voluntades en que nacen para ambas partes obligaciones recíprocas, sujetas a las normas legales contenidas en el Libro Cuarto del Código Civil.- 2.- La celebración del contrato prometido queda aplazado para el futuro y el contrato de promesa es solo su antecedente, por lo que no puede existir juntamente con el contrato prometido. 3.- La finalidad o destino de la promesa es celebrar otro contrato; 4.- El efecto único de la promesa es de exigir la celebración del contrato prometido, y en consecuencia solo da origen a una obligación de hacer, y 5.- El contrato de promesa es siempre solemne porque debe constar indefectiblemente por escrito, y tratándose de la promesa de compraventa de bienes inmuebles, debe constar por escritura pública, conforme preceptúa la regla 1era del artículo 1597 del Código Civil.

XXIII. G.- Resolución No. 145-2004, Juicio ordinario No. 287-2003 por resolución de contrato de promesa de compraventa propuesto por Martha Romero contra Digna Medina.-

“El contrato de promesa es entonces un contrato preparatorio que se utiliza como un medio eficaz para garantizar que se llegue a celebrar la compraventa, que es ciertamente el contrato que las partes quieren acordar. En definitiva, en el contrato de promesa de compraventa las partes contraen una obligación de hacer, que consiste en suscribir el prometido contrato de compraventa dentro de un plazo o una vez que se haya cumplido una condición. Siendo ésta la naturaleza del contrato de promesa, es evidente que no contiene en sí mismo

XIV

el perfeccionamiento de la relación creditoria, e inclusive en las obligaciones a plazo, cuando esta modalidad tiene como fuente la disposición testamentaria (declaración unilateral de voluntad) o el mandato de la Ley.””

IX

- IX. A.-** Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16
- IX. B.-** Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- IX. C.-** Resolución No. 289-99, juicio Verbal Sumario No. 66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa, Jorge Anibal Mora Acosta y otra contra Víctor Hugo Freire Zapata y otra. 68
- IX. D.-** Resolución No. 439-2000, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 por dinero, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140
- IX. E.-** Resolución No. 144-2001, R. O. 352 de 21-junio-01, Juicio ordinario No. 76-99 por cumplimiento de contrato promesa de compraventa, Lola Vásquez León y otros contra Zoila Cabrera Roldán. 182

MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES A PLAZO. REQUISITO PARA CONSTITUIRLA.-

XVI

principio de que, en el campo donde ejercen sus actividades, están posibilitados para legislar a su arbitrio, siempre que con ello no se contravenga al interés público; ...porque la reconvencción o sea la prevención hecha al deudor para que cumpla la obligación en la cual ha incurrido en retardo, -hay que repetirlo- no es necesario cuando las partes han estipulado plazo para dicho cumplimiento, porque entonces ellas, libre y voluntariamente, han previsto con anticipación el vencimiento del plazo, y sólo por este vencimiento, el efecto de la mora, siendo inútil el requerimiento al deudor, porque, como suele decirse en tales casos, el tiempo interpela por el hombre»... ”.”

X

- X. A.-** Resolución No. 20-99, R. O. 142 de 5 de marzo de 1999, juicio verbal sumario No. 233-96 por cumplimiento de promesa de compraventa, César Arturo Velásquez Cevallos y otra contra José Rafael Sambache Albuja y otra. 16
- X. B.-** Resolución No. 133-99, R. O. No. 162 de 5 abril 1999, Juicio verbal sumario No. 395-96 por resolución de contrato de promesa de compraventa, Amparo Páez Taco contra Edgar Llovani Sotomayor. 41
- X. C.-** Resolución No. 289-99, juicio Verbal Sumario No. 66-97 por cumplimiento de contrato de promesa de compraventa, Jorge Mora y otra contra Víctor Freire y otra. 68
- X. D.-** Resolución No. 439-00, R. O. 281 de 9-marzo-01, Juicio verbal sumario No. 63-98 que por pago de cláusula penal e indemnización de perjuicios, Fernando Peñaherrera Andrade y otra contra Ana Fabiola Hurtado Gómezjurado y otros. 140