

EJECUTABILIDAD DE PROMESA

DE COMPRAVENTA EN EL ORDENAMIENTO ECUATORIANO: ANÁLISIS DE MECANISMOS PROCESALES DE CUMPLIMIENTO FORZOSO

ENFORCEABILITY OF A PROMISE TO PURCHASE AND SALE IN THE ECUADORIAN LEGAL SYSTEM: ANALYSIS OF PROCEDURAL MECHANISMS FOR COMPULSORY PERFORMANCELudwing Renato Luisa-Chuquiana¹**E-mail:** luisalr69@uniandes.edu.ec**ORCID:** <https://orcid.org/0009-0005-3582-8128>David Alexander Chuquitarco-Chicaiza¹**E-mail:** davidacc57@uniandes.edu.ec**ORCID:** <https://orcid.org/0009-0004-6679-5763>Pablo Miguel Vaca-Acosta¹**E-mail:** ua.pablovaca@uniandes.edu.ec**ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-0806-8929>¹ Universidad Regional Autónoma de los Andes. Ecuador.**Cita sugerida (APA, séptima edición)**Luisa-Chuquiana, L. R., Chuquitarco-Chicaiza, D. A., & Vaca-Acosta, P. M. (2026). Ejecutabilidad de promesa de compraventa en el ordenamiento ecuatoriano: análisis de mecanismos procesales de cumplimiento forzoso. *Revista UGC*, 4(2), 205-212.**Fecha de presentación:** 09/12/2025**Fecha de aceptación:** 16/02/2026**Fecha de publicación:** 01/04/2026**RESUMEN**

En este artículo, se analiza cómo la promesa de compraventa, aunque reconocida legalmente como un contrato preparatorio, enfrenta obstáculos significativos en su ejecución forzosa dentro del sistema judicial ecuatoriano. Las deficiencias normativas, la dispersión jurisprudencial y los criterios disímiles en la valoración probatoria han limitado la eficacia de los procesos ejecutivos, afectando la seguridad jurídica de las partes. Esta situación genera incertidumbre tanto para acreedores como para deudores, y compromete la función del derecho como garante del cumplimiento de obligaciones contractuales. La falta de uniformidad en la aplicación de medidas coercitivas y la demora procesal impiden que este tipo de promesa se constituya en una herramienta fiable para las relaciones comerciales. En este artículo, se enfatiza la imperiosa necesidad de revisar los parámetros legales que rigen estos procesos y establecer criterios judiciales más coherentes, con el fin de consolidar mecanismos que aseguren el cumplimiento oportuno y efectivo de las promesas de compraventa.

Palabras clave:

Promesa de compraventa, proceso ejecutivo, cumplimiento forzoso, seguridad jurídica, derecho contractual.

ABSTRACT

In this article, the enforceability of a promise to purchase and sale, although legally recognized as a preparatory contract, faces significant obstacles within the Ecuadorian judicial system. Normative deficiencies, scattered jurisprudence, and inconsistent evidentiary standards have limited the effectiveness of enforcement proceedings, affecting the legal certainty of the parties. This situation creates uncertainty for both creditors and debtors and undermines the law's role as a guarantor of contractual obligations. The lack of uniformity in the application of coercive measures and procedural delays prevents this type of promise from serving as a reliable tool in commercial relations. In this article, the urgent need to review the legal framework governing these processes and to establish more consistent judicial criteria is emphasized, with the aim of consolidating mechanisms that ensure the timely and effective fulfillment of promises to purchase and sale.

Keywords:

Promise of sale, executive process, compulsory performance, legal certainty, contract law.



INTRODUCCIÓN

El documento de compraventa, según el libro IV del Código Civil ecuatoriano, establece un acuerdo previo a la firma de un contrato definitivo de esta pericia mercantil, exigiendo a las partes involucradas a firmar el acuerdo principal en lo posterior. No obstante, a pesar de la presencia de componentes legislativos previstos para el cumplimiento de este tipo de contratos, la determinación en cuanto a controversias procedentes de la oferta de compraventa desafía limitaciones, tanto de naturaleza normativa como en pericias carentes de objetividad en el marco del precepto jurídico ecuatoriano (Flores, 2023).

El dilema en torno a este tema reside en determinar si los procedimientos judiciales del Poder Ejecutivo son verdaderamente eficaces en cuanto a facilitar el acatamiento de dichas promesas, considerando los aspectos procesales, las características singulares de este tipo de contrato y las limitaciones inherentes al ordenamiento jurídico. A lo largo de la historia reciente del Ecuador, se ha demostrado que la ejecución forzosa de promesas de compraventa presenta desafíos prácticos, como demoras procesales, deficiencias en la acción judicial, resistencia a la ejecución e interpretación jurídica imprecisa (Arcos, 2020).

El “procedimiento ejecutivo judicial” se lleva a cabo cuando una persona incumple una obligación legalmente vinculante, obligatoria y cierta. En lo que se refiere a la promesa de compraventa, este procedimiento implica el uso del poder judicial para exigir el cumplimiento de dicho compromiso, ya sea mediante la ejecución del contrato en su totalidad o el pago de una indemnización por incumplimiento. Sin embargo, el proceso se ve limitado por las interpretaciones de los jueces, la lentitud administrativa y las dificultades inherentes al sistema jurídico ecuatoriano en cuanto a recursos humanos y materiales (Rezabala et al., 2024).

Según el texto que relatan los Arts. 1505 y 1813 del Código Civil Ecuatoriano, se puede dilucidar lo siguiente: una promesa de compraventa puede ejecutarse por medio de un proceso legal siempre que se determine que la promesa se llevará a cabo y la otra parte no haya cumplido con lo pactado. Pero este proceso, en la práctica, enfrenta desafíos como la ausencia de regulaciones objetivas sobre el cumplimiento forzoso de las promesas, la carga procesal en los juzgados y la inaplicabilidad directa de las normas relativas a la ejecución de contratos (Gonzaga, 2023).

Con base en estudios anteriores, como el del autor Sánchez (2021) afirma que, a pesar de la normativa vigente, la judicialización de las promesas de compraventa en Ecuador sigue siendo un proceso laborioso e ineficaz debido a la congestión de los tribunales y la falta de recursos para garantizar un proceso ágil. Además, las interpretaciones judiciales sobre la naturaleza jurídica de

las promesas de compraventa continúan variando, lo que aumenta la incertidumbre sobre los próximos pasos a seguir en torno a esta problemática.

La ausencia de nuevos códigos jurídicos esenciales y de una legislación afianzada en la aplicabilidad de la justicia convierte a este espacio en un argumento de debate constante. Según el informe del Consejo de la Judicatura (2020), la demora en los procedimientos judiciales, sumada a la falta de incentivos para que los jueces agilicen la tramitación de estos casos, crea un entorno frustrante para las partes involucradas. Los clientes se ven particularmente afectados, ya que no confían en que el sistema legal les brinde una solución efectiva en caso del incumplimiento contractual (Rezabala et al., 2024).

Discernir acerca del cumplimiento forzoso y del proceso que atraviesan los litigios ejecutoriales de compraventa en el país es fundamental para mejorar el acceso a un sistema de justicia íntegro y seguro. En un mercado donde los servicios inmobiliarios y mercantiles juegan un papel esencial, la confianza en los procedimientos judiciales debe ser un pilar para estimular la inversión. Por ello, se demanda una investigación profunda de los mecanismos de ejecución forzosa de la promesa de compraventa en Ecuador para vincular las barreras que confinan la eficacia de los procedimientos. Este análisis servirá para proponer reformas que hagan los procedimientos menos demorados y accesibles para los ciudadanos y las empresas (Flores, 2023).

En la actualidad, según varios estudios realizados a favor de este tema, los retrasos y el procesamiento de la abundante carga procesal han llevado a los ciudadanos a perder la confianza en la justicia como un medio para solventar disputas sobre promesas de compraventa (Cordero, 2025). En general, los procedimientos se dilatan por años, lo que cohibe a las partes a comparecer o, peor aún, lleva a que las promesas de compraventa no se ejecuten apropiadamente. Se observa que la falta de expertise de los jueces en derecho mercantil y la exégesis ambigua de los contratos de promesa de compraventa fundan más vacilación que tramitaciones.

Este documento persigue examinar la eficacia de los procedimientos judiciales ejecutivos en el cumplimiento forzoso de la promesa de compraventa en Ecuador, al valorar su aplicabilidad, validez y las dificultades judiciales que pueden perturbar su cumplimiento. Para llevar a cabo esta investigación se plantea:

1. Fundamental, a partir de la doctrina y la jurisprudencia, la viabilidad del cumplimiento forzoso de la promesa de compraventa mediante procedimientos judiciales ejecutivos, identificando sus bases teóricas y normativas.
2. Determinar la efectividad de los procedimientos judiciales ejecutivos en el cumplimiento forzoso de la promesa de compraventa, considerando tiempos procesales,

carga probatoria y tasa de cumplimiento de las decisiones judiciales.

3. Identificar las principales dificultades y vacíos normativos que afectan el cumplimiento forzoso de la promesa de compraventa a través de procedimientos ejecutivos, proponiendo recomendaciones para optimizar su aplicación en la práctica judicial.

MATERIALES Y MÉTODOS

Durante la fase inicial de investigación y resolución de problemas, se utilizará una metodología cualitativa para comprender a fondo el contexto legal y práctico de este fenómeno. Este estudio empleará un proceso dogmático jurídico para efectuar una revisión íntegra de la literatura jurídica y doctrinal que trata acerca de los procedimientos judiciales ejecutivos y las promesas contractuales en Ecuador. Esta revisión considerará el estudio del Código Civil, artículos de investigación erudita y trabajos previos en torno a este contexto (Bravo, 2017). Los argumentos examinados ayudarán a comprender las lagunas normativas y los desafíos dentro de los marcos jurídicos establecidos, así como las críticas a las que se enfrenta el sistema de justicia ecuatoriano en lo que respecta a la eficacia de los procedimientos judiciales ejecutivos para el cumplimiento forzoso de la promesa de compraventa.

Para recopilar datos empíricos y reales sobre la eficacia de los procedimientos judiciales ejecutivos, se elegirán una serie de casos que han sido resueltos en los tribunales ecuatorianos en los últimos cinco años. Estos casos se acopiarán a través de consultas públicas en los registros judiciales. Además, se indagará acerca de la duración de los procedimientos, la tasa de éxito de la ejecución, las apelaciones y los resultados finales. Esta fase del procedimiento permitirá identificar esquemas comunes y conflictos en la práctica judicial (Bastidas & García, 2023).

La información obtenida será examinada a través de la codificación temática, con la finalidad de identificar barreras normativas y prácticas legislativas deficientes. Este enfoque metodológico afirma la recolección de datos precisos y representativos, accediendo a una evaluación absoluta y efectiva en cuanto a los procedimientos judiciales ejecutivos para el cumplimiento de las promesas de compraventa de Ecuador se refiere.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Una creciente necesidad de cumplimiento forzoso de las obligaciones derivadas de estos contratos ha provocado en los últimos años un aumento significativo de los procedimientos judiciales relacionados con la compra y venta de terrenos en Quito, una de las dos ciudades más pobladas de Ecuador. Según estadísticas proporcionadas por el Consejo de la Judicatura correspondientes al año 2022, los juzgados capitalinos argumentaron un alza del 23% de las causas afines con la práctica ejecutoriada de promesas de contratos de compraventa de propiedades.

De los casos reportados, un margen porcentual del 30% incumbió a disputas por el incumplimiento de las promesas contractuales, en los que la parte afectada compareció ante un juzgado para requerir dar por finiquitada la obligación convenida.

Al realizar el estudio de diversos casos que reflejan la ejecución de promesas de compraventa en distintas provincias de Ecuador, se encontró que el tiempo promedio de resolución fue de 12 a 18 meses, a pesar de que la ley establece un plazo de 6 meses para estos procedimientos. Para esta investigación se efectuaron varias estimaciones basadas en trabajos anteriores de diversos autores que proporcionaron información relevante acerca de los tiempos de resolución y la incidencia de juicios afines a contratos de compraventa en Ecuador, la información se detalla en la Tabla 1.

Tabla 1. Plazos para la resolución e incidencia en la judicialización de las promesas de compraventa en Ecuador.

Tiempo (años)	Tasa de resolución aproximada de causas
0.5	15%
0.5-1	25%
1-1.5	40%
1.5 o más	20%

En esta predisposición de los datos registrados es visible la importancia de la evaluación de la eficacia de las herramientas utilizadas en la resolución de conflictos que tienen relación con litigios de compraventa de bienes raíces, enfatizando sobre la premura de la realización de este proceso, la aplicación de medidas cautelares y las pericias jurídicas pertinentes que aseguren el acatamiento de todo lo estipulado en el contrato. La construcción de estos hechos permite tener una visión más amplia acerca de los factores determinantes del éxito o fracaso en la consecución del cumplimiento de la promesa de compraventa en el país.

En este documento, se estudia el Caso 3375-22-EP, recurso judicial número 10311-20190566 concerniente a una tentativa de ejecución de promesa de compraventa interponiendo un proceso judicial ejecutivo en el Tribunal de lo Civil de Pichincha, con sede en Quito, Ecuador. La demanda fue presentada en 2019 por la parte interesada en la adquisición del bien inmueble en contra de la parte vendedora, quien incumplió la obligación de hacer efectiva la promesa de compraventa y la entrega de un terreno valorado en \$180,000 USD.

Según lo estipulado en el contrato se realizó un desembolso en efectivo de \$55,000 USD que correspondía al 33% del valor total del terreno aproximadamente. En la firma de la escritura definitiva se efectuaría la entrega del dinero restante con un plazo máximo de realización de 120 días. El demandante solicitó la actuación indefectible del juzgado ya que, transcurridos 14 meses desde la fecha

de término predicha, no se ha llevado a cabo la entrega del bien involucrado (Corte Constitucional del Ecuador, 2023).

La inteligibilidad del compromiso y el expediente formulado fueron componentes concluyentes en esta causa. El demandante exhibió la promesa única de compraventa en la que constaba las rúbricas legibles de ambas partes implicadas. También se hizo visible los apartados que se enfocaron en la documentación de pago inicial y la prueba del incumplimiento de la entrega final del inmueble por parte del propietario. Razón por la cual, el tribunal admite la solicitud al discurrir que el contrato cumplía con las obligaciones legales para ser consumado como un tratado vinculante. La parte acusada no asistió a ninguna audiencia programada y no presentó recursos sólidos lo que generó que la causa fuera aprobada para su diligencia sin grandes discrepancias.

Este caso es consistente con lo que menciona Vázquez-Ruilova & Carrillo (2023) que recalcan el valor de las pruebas documentales claras y sin tergiversaciones para el aporte sólido al medio ejecutivo. La administración de archivos explícitos e indudables es básica para que el medio ejecutivo actúe de manera exitosa. En la causa 10311-20190566, al no incurrir en controversias en función del cuestionamiento de la legitimidad del contrato, el juzgado pudo resultar de forma relativamente “rápida” con la diligencia de la causa.

El sistema jurídico diligente se fundamenta en el acatamiento de deberes monetarios, y el método ejecutorial para viabilizar contratos no pecuniarios, como la promesa de compraventa, que solicita una exégesis más permisiva por parte de los magistrados. En este asunto, el tribunal dilucidó que el cumplimiento forzoso era factible para llevar a término la obligación de traspaso del inmueble, pese a que no existía la obligatoriedad del pago de rubros adicionales por parte de la parte acusada (Jiménez, 2020). Este caso destaca el interés sobre la tolerancia del sistema judicial en la glosa referente a los ordenamientos ejecutoriales en contratos no pecuniarios. Esto ha originado un promotor avance en el tratamiento ejecutivo de procesos priores en los que el uso del medio diligente fue descalificado o retardado por la condición contractual (Cordero, 2025).

La dilación fue una constante a lo largo de todo el proceso pese a que la parte actora inició la demanda en 2019, la causa atravesó por varias vicisitudes que tenían que ver con la aglomeración de litigios y a la ausencia de particulares que dominen los temas concernientes a esta competencia. La causa fue aplazada en algunas ocasiones porque el sistema de justicia ecuatoriano no daba abasto con la cantidad de querellas presentadas en los juzgados. La tardanza fue notable, y si bien la parte denunciante admitió un dictamen providencial, la postura del laudo, aun así, fue dependiente de las demoras en cuanto a la gestión jurídica se describe. En otras investigaciones,

como la de Sánchez (2021), es visible que el obstáculo de la dilación jurídica y la obstrucción en el manejo de la justicia, son elementos periódicos que inquietan la actuación sobre contratos de promesa de compraventa en los juzgados ecuatorianos

En este proceso en concreto, el juzgado emitió medidas cautelares ejecutivas como el pago de los rubros adeudados por la parte acusada, requerimientos que no fueron contestados. La ausencia de medidas soslayares apropiadas, como el embargo preventivo de la propiedad, promulgó la evasión del cumplimiento del fallo por parte de los demandados.

La postura de la parte acusada favoreció indudablemente la prórroga del litigio. Los procesados intentaron dilatar la causa exteriorizando varios recursos apelativos y escudriñando sobre disyuntivas dentro del sumario judicial para impedir el acatamiento de lo dispuesto en el contrato de promesa de compraventa. Aunque la parte accionante siempre estuvo pendiente del desarrollo del proceso y cumplió con todas las garantías del caso, los acusados se ampararon bajo el pedido de acción de protección extraordinaria para aplazar instancias resolutivas.

La conducta de las partes implicadas en una disputa de esta índole se ha analizado de manera extensa. Según López (2019), los comportamientos dilatorios que presentan las partes acusadas son un ingrediente repetitivo dentro de los procedimientos judiciales ejecutoriales. Este proceder también se puso de manifiesto en el caso analizado, donde la obstinación de la parte demandada al incumplimiento de las ordenanzas extendió infundadamente el sumario.

Al llevar a cabo el estudio del caso suscitado en la ciudad de Quito, y presentado en las secciones anteriores es evidente la presencia de ciertos parámetros debatibles auidados en tres secciones principales:

1. Operatividad del Sistema de Justicia Ejecutivo para el Cumplimiento de la Promesa de Compraventa

La indagación en el litigio exterioriza que, pese a las dificultades constitutivas no monetarias del tipo de proceso de compraventa, el juzgado acogió la apreciación más transigente en torno al encause de la querella, ya que consintió la ejecución forzosa de la promesa contractual. Si se considera los datos estadísticos pertenecientes a este mercado se constata que cerca del 90% de los procesos ingresados por compraventa de bienes en la ciudad capital han empleado medios ejecutoriales. De este porcentaje apenas el 60% aproximadamente han conseguido una respuesta decisiva provechosa en las primeras instancias del proceso. Este comportamiento sugiere que los medios ejecutoriales son efectivos, pero obedecen también a otros componentes: documentación de respaldo apropiada, conducta de partes implicadas y la premura en la aplicación de medidas preventivas.

La expectativa fundada por parte del medio judicial diligente sobre la ejecución de las promesas de compraventa está restringida a la acertada deducción dictada en los tribunales respondiendo a la condición vinculante que promueve estos convenios. En el proceso considerado con antelación, la autoridad jurídica consintió la ejecución del contrato de compraventa, aunque no se tratara de un compromiso de tipo financiero, lo que crea un abanico de posibilidades para aplicar este procedimiento en otros tratados análogos. La recopilación de esta información sugiere que el Código Civil y el Código de Procedimiento General deben actualizarse, para contener de forma clara y precisa, la normativa adecuada para aplicar correctamente el proceso ejecutivo sobre acuerdos que no involucren asignaciones económicas (Flores, 2023). En los cuáles no se contiene una ordenanza que haga efecto el juicio ejecutorial de haberes consistentes en la suscripción de acuerdos, sólo lo estipulado por el inciso a del artículo 413, sin la profundidad sobre medidas accionantes, y lo ordenado en el artículo 414 sobre las obligaciones de dar y no a hacer tendientes de medidas resolutorias. Estos cambios conciben un enfoque directo en la resolución de conflictos, sin deducciones disidentes para fortalecer la seguridad jurídica.

Esta premisa final se perturba sustancialmente a causa de la pérdida del enfoque primario de la legislación ecuatoriana sobre los ordenamientos judiciales diligentes para la ejecución forzosa de la promesa de compraventa, ya que el Código Civil establece normas generales que los jueces dilucidan de manera versátil, generando inseguridad en las resoluciones. Los términos señalados por la ley para la ejecución de contratos, que deberían ser de seis meses, se extienden deliberadamente, lo que disminuye la credibilidad de la sociedad en el sistema jurídico (Gonzaga, 2023).

Las ordenanzas judiciales pasan inadvertidas si no detallan las consecuencias delimitadas de la infracción, esto produce pericias dilatorias que complican la resolución del conflicto. La falta de medidas claras de protección para la parte demandante deja vulnerable a quien busca que se cumpla con lo estipulado en el contrato, generando algo de escepticismo. La ausencia de mecanismos de control y fiscalización agrava la situación, ya que los juicios pueden quedar indefinidos sin una supervisión adecuada.

2. Obstáculos Procesales: Lentitud y Congestión Judicial

Algo poco usual que se notó fue que el proceso se desarrolló muy lentamente por la proliferación de causas dentro de los juzgados, lo que provocó un avance más sosegado. Aunque el último documento relativo a este proceso fue generado en el mes de junio del 2023, el juicio tiene 5 años y aún sigue vigente, es decir, el tiempo resolutorio se alargó mucho más de lo determinado. El uso

de tácticas legales practicadas por la parte acusada incrementó la dilatación de este litigio.

La carga procesal a la que se enfrentan diariamente los juzgados ecuatorianos es otro factor que influye en la tardanza resolutoria de disputas judiciales. En la causa referida, a pesar de que los actores ingresaron la demanda a tiempo según lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, el proceso se ha extendido durante 5 años, lo que se considera excesivo para una causa de cumplimiento forzoso contractual.

Aplazar las sentencias resolutorias en estos casos es una de las secuelas que deja la congestión judicial, la ausencia de personal administrativo especializado en la materia de derecho mercantil, pero sobre todo la incapacidad en la aplicación de medidas preventivas. Es primordial reformar el sistema judicial en la implementación de herramientas que favorezcan la agilidad resolutoria de este tipo de causas. Involucrar la tecnología como menciona (Gonzaga, 2023), consentirá la mejora continua y considerable para dar fin a todas estas controversias procesales.

3. Conducta de las Partes Implicadas: Pericias Dilatorias

La conducta adoptada por las partes involucradas en el sumario también ha influido en la demora de la sentencia resolutoria. Dentro de esta causa, la parte acusada hizo uso de varias tácticas legales para alargar el proceso hasta últimas instancias, incorporando al proceso judicial: apelaciones, inasistencia a audiencias, solicitud de revisión de recursos probatorios entre otros, que ha prolongado innecesariamente el juicio.

Durante el año 2022 dentro de la ciudad de Quito se evidenció que alrededor del 35% de las causas sumarias ingresadas, emplearon estrategias dilatorias procedentes de alguna de las partes. El término de los procesos judiciales dentro de estas causas llegó en el mejor de los casos, luego de transcurrido un año desde la iniciación del litigio. En lo que respecta al caso judicial analizado, la parte acusada evitó en varias ocasiones, la celebración íntegra el compromiso de compraventa.

Las partes demandadas en la mayoría de las ocasiones usan una serie de ardidés para aplazar la ejecución o consecución de las sentencias, instituyendo obstáculos y vacíos legales dentro de los sistemas de justicia. Las causas que preceden de cumplimiento de preacuerdos deberían celebrarse de manera ágil, pero los instrumentos para aquietar estos pronunciamientos son escasas, provocando que el dictamen tarde en hacerse efectivo. Esta indagación documental presentada sugiere el uso de materiales y métodos más concluyentes, como solventar apelaciones de manera expedita y anticipar de darse el caso, los fallos procesales categóricos, para que los sectores más avivatos no burlen el sistema.

Los antecedentes recolectados por esta investigación contribuyen a mejorar la comprensión de los hechos que

inquietan el buen funcionamiento del poder ejecutivo en Ecuador, en principio, cuando conlleva la celebración de promesas de carácter mercantil. Es primordial la reforma del código normativo financiero con la finalidad de procurar la resolución ejecutorial en casos en los que el principal influjo es el dinero. Prevenir la acumulación de causas por este motivo protegerá el uso de medidas cautelares tempranas y la práctica inherente de recursos dilatorios.

Paralelamente al sistema judicial ecuatoriano cabe el enfoque sobre otros países que forman parte de la región y que poseen normativas más claras en la resolución de causas que tienen que ver con la ejecución de la promesa de compraventa mediante procedimientos legislativos oportunos.

El Código de Comercio y el Código Civil, normativa mexicana; insta ordenanzas claras y espontáneas para la ejecución de la promesa en procesos que vinculan adquisición y venta de bienes, consintiendo a las cortes a ejecutar el cumplimiento de lo acordado sin la interposición de instancias judiciales si el contrato fue realizado de la forma más adecuada es función del tipo de inmueble afectado. Además, se forma un medio ejecutivo en donde el magistrado puede decretar el acatamiento del compromiso contractual sin requerir un juicio previo por delante, siempre y cuando el escrito sobre el acuerdo haya sido redacto de forma clara y que la obligación que le amerite a este instrumento esté determinada de forma incuestionable. Así, este régimen jurídico encaja términos más precisos y predecibles para la ejecución de convenciones, y de esta manera agilizar los fallos (Loaiza, 2023).

Este país ha implementado los medios electrónicos como herramienta de gestión de procesos en línea para que el tiempo de respuesta se el menor y que la entrega de documentación relevante a las causas puedan ser difundidas dentro del proceso judicial con anticipación. La "Ley de Justicia Digital" en México consiente la digitalización de todo registro argumental como: comunicados de notificaciones judiciales y audiencias, lo que accede disipar causas más rápidamente.

Otro país de la región que ha funcionado como referente de progreso frente a esta temática es la República Colombiana, en donde a raíz de la incorporación de reformas efectuadas desde el 2012 en el Código Civil; específicamente la Ley 1564 referente al Código General del Proceso. Dentro de esta ley se publica innovaciones en cuanto a la ejecución directa de la promesa de compraventa que acreditan al juez la potestad de dictaminar sin que sea obligatorio iniciar un nuevo proceso. Este cambio también incluye la instauración de plazos más estrictos para la ejecución de veredictos que involucren la entrega de propiedades inmuebles (Baracaldo, 2021). Estos cambios asisten la reducción del tiempo de extensión del proceso jurídico. Así mismo, con la implementación de un sistema de justicia por medios electrónicos se efectúa una

exploración y calificación de los expedientes de forma digital, con esto se ha conseguido la descongestión de los despachos jurídicos fundamentado de estado emergente en el Decreto 806 formalmente en el 2022 por Ley 2213.

Ecuador podría optimizar sus procesos judiciales expeditivos y encaminarlos al acatamiento de la promesa contractual, sobre las medidas asentadas por países como México y Colombia. Estas legislaciones ejercen desde la depuración y simplificación de la preceptiva, el establecimiento de intervalos temporales más estrictos con ordenanzas definitivas. La automatización digital de los despachos jurídicos acoge la resolución de conflictos y fortalecen el adiestramiento judicial sobre la inspección de las causas legales. Estos tratados forjaran una sistema de justicia más ligero y confidencial.

Sin embargo, a pesar de que la normativa; tanto mexicana como colombiana han promovido tiempos de resolución procesal que fluctúan en promedio entre 6 a 18 meses. Los componentes relacionados a esta práctica como la saturación del sistema judicial debido al volúmenes de causas tramitadas, así como la falta de recursos que son inherentes en cualquier país latinoamericano, influyen en que los procesos se alarguen más de lo estipulado por los principios legales establecidos. El Ecuador no cuenta con la aplicación de herramientas que enfoquen de manera clara y eficiente la aplicabilidad de la normativa mercantil sin que exista las dilaciones conexas a este tipo de causas. El país desafía disminuir los tiempos de resolución (generalmente se desarrollan entre los 18 a 24 meses desde iniciado el proceso de demanda) de conflictos comerciales por compraventa de activos utilizando vías resolutorias más cortas y que no perturben la aplicación íntegra de la legislación como el arbitraje o medios de conciliación.

La desmaña judicial en la celebración del compromiso de compraventa en Ecuador funda derivaciones económicas y sociales significativas. La dilación procesal perturbaba claramente la solvencia económica de los mercados, principalmente los del sector inmobiliario, donde los desembolsos monetarios no consumados turban la liquidez y merman el influjo operativo. Los negocios PYME (pequeña y mediana empresa) y las personas naturales resultan ser los sectores más afectados, resistiendo a la inestabilidad del sistema mercantil por el impedimento en llevar a cabo lo convenido en sus contratos (Linzán et al, 2023).

Estos particulares, disuaden la inversión, ya que tanto oriundos como foráneos distinguen un entorno social inmerso en la de incertidumbre jurídica. La lentitud de las cortes también profesa disconformidad, pues los grupos más frágiles tienen menos acceso a la justicia y son los que más toleran las consecuencias de la falta de decisión jurídica. En el paralelismo macroeconómico, este quiebre del sistema judicial forja menos competencia y conmueve la solidez económica del país. El exceso de carga procesal en los juzgados acrecienta la desconfianza en las

instituciones del estado, incitando a que la colectividad apele a medios informales o ilícitos para “solventar” estas disputas, lo que desemboca en la inseguridad social que se vive actualmente.

Es decisivo abordar todas las contrariedades que existen dentro la legislación jurídica ecuatoriana para cimentar la confianza pública en el sistema judicial, animar la inversión nacional y extranjera y certificar la justicia social. Corregir esta problemática estatal consentirá el progreso hacia la estabilidad económica, social y financiera, sin desigualdades y suscitando el crecimiento del mercado.

CONCLUSIONES

La eficacia de los ordenamientos legislativos en materia de ejecución forzada respecto a la promesa de compraventa en el Ecuador constituye un tema que genera considerable incertidumbre, debido a la convergencia de factores judiciales, económicos y sociales. Si bien el ordenamiento jurídico ecuatoriano contempla mecanismos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, en la práctica cotidiana persisten múltiples obstáculos que dificultan la materialización de estos instrumentos. Entre ellos destacan la falta de operatividad de los medios procesales existentes, la escasa aplicación judicial de las normas pertinentes, y la limitada disponibilidad de recursos para las partes involucradas.

En este contexto, uno de los principales problemas es la inexistencia de un procedimiento ejecutivo claro y eficaz para la ejecución de obligaciones de hacer, específicamente cuando se trata de la suscripción forzosa del contrato definitivo derivado de una promesa de compraventa previamente acordada por las partes. Aunque existe una previsión normativa, como el segundo inciso del artículo 440 del Código de Procedimiento Civil, que faculta al juez a suscribir el contrato definitivo en nombre de la parte incumplida, este mecanismo rara vez es aplicado en la práctica judicial, lo que revela una notable brecha entre la legislación formal y su implementación efectiva.

Las partes contratantes, ante la imposibilidad de obtener el cumplimiento forzado de la promesa de compraventa, se enfrentan a un vacío procedimental que debilita la confianza en el sistema de justicia y pone en riesgo la seguridad jurídica de las relaciones comerciales. Esta situación, lejos de ser meramente técnica, tiene importantes repercusiones económicas y sociales, ya que obstaculiza el dinamismo del mercado inmobiliario y afecta el ejercicio pleno de los derechos contractuales.

Frente a este panorama, se hace imprescindible una modernización estructural del régimen judicial ecuatoriano. Es necesario emprender reformas legislativas orientadas a fortalecer los procedimientos de ejecución de promesas de compraventa, asegurando mecanismos ágiles, eficientes y vinculantes. De esta manera, se podría garantizar la eficacia jurídica de estos acuerdos preliminares,

asegurando su conversión en contratos definitivos mediante una intervención judicial expedita cuando sea necesario.

La incorporación de procedimientos sumarios especializados para este tipo de controversias, la capacitación de operadores judiciales en materia contractual y la promoción de la aplicación efectiva del artículo 440 del Código de Procedimiento Civil son medidas fundamentales para avanzar hacia un sistema más coherente y justo. Estas reformas no solo permitirán reforzar la protección de los derechos de las partes, sino que también consolidarán la confianza en el sistema de justicia y fortalecerán la estabilidad de las relaciones jurídicas y mercantiles en el país.

REFERENCIAS

- Arcos, E. (2020). *El saneamiento procesal en el trámite del conflicto colectivo del trabajo en la legislación ecuatoriana* [Tesis de grado, Universidad Regional Autónoma de los Andes].
- Baracaldo, J. (2021). ¿Incumplimiento del contrato de promesa a pesar de la celebración del contrato prometido en Colombia? *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 54(161), 417–450. <https://doi.org/10.22201/ijj.24484873e.2021.161.16481>
- Bastidas, J., & García, E. (2023). El derecho a recurrir como derecho no absoluto: Un repaso desde el contexto jurídico ecuatoriano. *Dominio de las Ciencias*, 9(3), 459–482. <https://doi.org/10.23857/dc.v9i3.3452>
- Bravo, T. (2017). *Aplicación del sistema oral laboral y los principios de celeridad y economía procesal* [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes].
- Cordero, E. (2025). *Análisis de la vulneración a la tutela judicial efectiva en el numeral 4, ejecución de contratos prendarios y con reserva de dominio: Un enfoque en la ausencia de excepciones previas* [Tesis de grado, Universidad Regional Autónoma de los Andes].
- Corte Constitucional del Ecuador. (2023). *Acción extraordinaria de protección caso 3375-22-EP* (Exp. No. 10311-201900566). https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/e2NhcNBlDGE-6J3RyYW1pdGUnLCB1dWlkOic5Y2ViNDEyMS1hY-jhmLTRmZjQtOTAzMi00MjMxZjk0OTRjYWQucGR-mJ30=
- Flores, J. (2023). *Análisis de las consecuencias jurídicas del incumplimiento de los contratos de promesa de compra venta de bienes inmuebles celebrados en la Notaría Quinta del cantón Ibarra en el periodo 2021–2022* [Tesis doctoral, Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Sede Ibarra].

- Gonzaga, R. (2023). *La resciliación y su procedimiento en el contrato de compraventa frente a los principios de seguridad jurídica, legalidad y debido proceso* [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes].
- Jiménez, L. (2020). *La ley del delito* (3.^a ed.). Editorial Sudamericana.
- Linzán, M., Navarro, M., & Párraga, A. (2023). Los principios procesales dentro del nuevo paradigma constitucional: Breves comentarios al Código Orgánico General de Procesos del Ecuador. *Nullius: Revista de Pensamiento Crítico en el Ámbito del Derecho*, 4(1), 40–56. <https://doi.org/10.33936/revistaderechos.v4i1.5647>
- Loaiza, G. (2023). La compraventa con reserva de dominio en México. *Revista de Investigaciones Jurídicas*, 47(47), 321–345. <https://www.eld.edu.mx/Revista-de-Investigaciones-Juridicas/RIJ-47/Capitulos/14.-LA-COMPRAVENTA-CON-RESERVA-DE-DOMINIO-EN-MEXICO.pdf>
- López, M. (2019). *La inspección judicial dentro del proceso de audiencia única* [Tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar,].
- Rezabala, J., Luzárraga, M., & Alvarado, L. (2024). La falsedad ideológica legalmente reconocida como una excepción de fondo dentro de un procedimiento ejecutivo. *Polo del Conocimiento*, 9(12), 2088–2106. <https://doi.org/10.23857/dc.v10i4.4188>
- Sánchez, E. (2021). *Análisis de la inscripción de promesa de compraventa en el registro de la propiedad de Santo Domingo* [Tesis de grado, Universidad Regional Autónoma de los Andes].
- Vázquez-Ruilova, E. G., & Carrillo, A. F. (2023). La importancia de la valoración de la prueba en el juicio ejecutivo. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 6(Suplemento 1), 29–37. <https://doi.org/10.62452/f9me8p41>

Conflictos de interés:

Los autores declaran no tener conflictos de interés.

Contribución de los autores:

Ludwing Renato Luisa-Chuquiana, David Alexander Chuquitarco-Chicaiza, Pablo Miguel Vaca-Acosta: Concepción y diseño del estudio, adquisición de datos, análisis e interpretación, redacción del manuscrito, revisión crítica del contenido, análisis estadístico, supervisión general del estudio.

Declaración ética:

El estudio se basó en el análisis de fuentes documentales y datos de acceso público, por lo que no implicó la participación directa de seres humanos. No se manejó información personal identificable.