

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la Obtención del Grado de
Magíster en Derecho Notarial y Registral:**

TEMA:

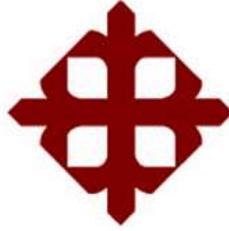
**LA ACCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL PARA LA
CONSOLIDACIÓN Y GARANTÍA JURÍDICA DE LOS
CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES RAÍCES,
TENDIENTE A EVITAR O REDUCIR LITIGIOS Y OTRAS
RECLAMACIONES ANTERIORES Y POSTERIORES A SU
INSCRIPCIÓN.**

AUTORA:

AB. KERLLY NOEMÍ TORRES LÓPEZ.

GUAYAQUIL - ECUADOR

2019



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Ab. Kerly Noemí Torres López**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magíster en Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

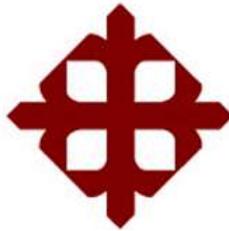
Dr. Francisco Obando F.
Revisor Metodológico

Dra. María José Blum M.
Revisora de Contenido

DIRECTORA DEL PROGRAMA (E)

Dra. María José Blum M.

Guayaquil, 31 de mayo del 2019



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Ab. Kerlly Noemí Torres López

DECLARO QUE:

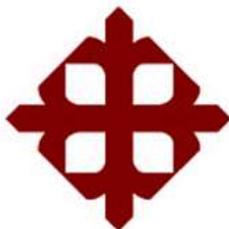
El examen complejo **La acción Notarial y Registral para la consolidación y garantía jurídica de los Contratos de Compraventa de Bienes Raíces, tendiente a evitar o reducir litigios y otras reclamaciones anteriores y posteriores a su inscripción**, previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, 31 de mayo del 2019

EL AUTOR

Ab. Kerlly Noemí Torres López



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

AUTORIZACIÓN

Yo, Ab. Kerlly Noemí Torres López

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del examen complejo **La acción Notarial y Registral para la consolidación y garantía jurídica de los Contratos de Compraventa de Bienes Raíces, tendiente a evitar o reducir litigios y otras reclamaciones anteriores y posteriores a su inscripción**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 31 de mayo del 2019

EL AUTOR:

Ab. Kerlly Noemí Torres López

AGRADECIMIENTO:

Agradezco a mi Señor Jesucristo por darme la fortaleza para culminar este objetivo profesional y lograr cumplir una meta tan anhelada, a mis padres Ab. Euro Torres Noé, a mi madre C. Aux. Victoria López Drouet, quienes con amor y entereza han logrado formar a la mujer y profesional que soy, personas nobles de quienes he obtenido los valores más importantes del ser humano, siempre guiándome y apoyándome en todo momento, a mi hermana Ing. Jazmín Torres López quien con sus consejos ha logrado que no me rinda en las vicisitudes que se presentan en la vida, a mis queridos tías, tíos, primos y amigos que siempre me han alentado a seguir superándome.

Ab. Kerlly Noemí Torres López

DEDICATORIA:

Con mucho amor y cariño dedico este proyecto a mis amadas Abuelitas Sra. Susana Noé Araujo y Sra. Carmen Drouet Suárez, quienes nunca dudaron de mi capacidad, de mi constancia y lucha en lograr todo lo que me he propuesto en el camino de la vida, siempre recordaré todos sus consejos, ellas vivirán por siempre en mi corazón, mujeres valientes y luchadoras, son y serán mi ejemplo a seguir. Este proyecto también va dedicado a mis amados padres y hermana por su apoyo incondicional y desmedido en todo momento, sin ustedes hubiera sido imposible lograr este reto personal y profesional.

Ab. Kerlly Noemí Torres López

ÍNDICE

CAPÍTULO I	2
INTRODUCCIÓN	2
1.1 EL PROBLEMA	2
1.2. OBJETIVOS	4
Objetivos Generales	4
Objetivos Específicos	4
1.3. BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL	6
CAPÍTULO II	8
DESARROLLO	8
2.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	8
2.1.1 Antecedentes	8
2.1.2 Descripción del Objeto de Investigación	18
2.1.3 Pregunta de Investigación	18
Pregunta Principal de la Investigación	18
Variable Única	26
Preguntas Complementarias	26
2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	19
2.2.1 Antecedentes de Estudio	19
Principales Conflictos, Litigios, Reclamos Administrativos y Judiciales	29
Algunos Fallos Jurisprudenciales	30
2.2.2 Bases Teóricas	35
2.3. METODOLOGÍA	42
2.3.1 Modalidad	42
2.3.2 Población	43
2.3.3 Métodos de Investigación	43
Métodos Teóricos	43

Enfoque en el sistema	44
Métodos Empíricos	44
Procedimiento	45
CAPÍTULO III	46
CONCLUSIONES	46
3.1. RESPUESTAS	46
Análisis de los Resultados	46
Formulación de preguntas y varias entrevistas:	49
3.2. RECOMENDACIONES	70
BIBLIOGRAFÍA	73

RESUMEN

La temática recorrida en el presente trabajo, es amplia, armónica e integral, en su global estructura y contenido, toma como punto de partida, las incidencias y demás vicisitudes anormales, que se producen en ciertos trámites, de algunas y muchas escrituras públicas en relación directa con el contrato de compraventa de bienes inmuebles, escrituras que presentan inconsistencia legal, errores de forma y fondo, que se han deslizado involuntariamente o por descuido en el despacho notarial y registral, incumplimiento o inconformidad de una de las partes contratantes y otros factores irregulares, por la cual se presentan reclamos por rectificaciones, ampliaciones, aclaraciones, adiciones o litigios de orden judicial, antes o después de la inscripción respectiva, se sostiene con justa razón, que las ventas de bienes raíces se reputan perfectas ante la ley, cuando son otorgadas por escritura pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad (Art. 1740, Inciso 2do., Código Civil, 2005).

Por lo que se busca, despejar las múltiples interrogantes, causas o factores por las cuales se genera esta problemática jurídica-social, con todo el propósito de lograr se apliquen los correctivos legales y necesarios, a fin de evitar o reducir litigios y otras reclamaciones anteriores y posteriores a su inscripción.

Luego se pasa directamente a destacar, de manera integral y conjuntamente sobre la evidente importancia que reviste y tiene el accionar notarial y registral, que con su actividad institucional consolida y da garantía jurídica al contrato de compraventa de bienes inmuebles, a través de la escritura pública legalmente protocolizada e inscrita, lográndose con ello la publicidad del acto, protegiéndose el interés general, para que todos puedan conocer y verificar determinada situación o relación jurídica (Espanes L M, 2004).

Tal accionar forman parte esencial y fundamental para la existencia jurídica y legal del contrato o escritura pública de compraventa, que se extienden en directa relación con el derecho civil y constitucional, confieren también garantía jurídica a las partes

intervinientes e incluso garantiza los derechos de terceros, postulado fundamental, que redundan en el mantenimiento de una sociedad de orden y paz social.

La necesidad social que cubre el notario es de dotar de seguridad jurídica a los actos y contratos en los que el intervenga, con los cuales se obtiene la debida confianza en el ámbito de la contratación, asimismo, disminuyen las posibles causas de conflictos o litigios (González Barrón, 2008).

Se hace énfasis, en lo expuesto, y se agregan conceptos y normas jurídicas particulares y generales, sobre esta situación anormal, que causa serios inconvenientes, pérdidas de recursos económicos, tiempo y otros inconvenientes más, las notarías realizando doble trabajo, registradores emitiendo negativas de inscripciones a escrituras observadas y despachos judiciales abarrotados de expedientillos procesales por diversos litigios.

El acto notarial analiza las vicisitudes que el documento sufre como consecuencia de la invalidez de la dación de fe. Así como las que padecen esta y el acto de las partes ante el deterioro, destrucción, pérdida, adulteración o falta de legalización, determinando su invalidez, esto es la falta de dación de fe, patología documental (Zinny M, 2000).

Es evidente que a través del tiempo y su vigencia, muchos contratos de transferencia de dominio predial, sufren situaciones defectuosas y vicios en su contenido, por el desconocimiento de sus elementos de conformación, exageración del derecho, deslizamiento de errores y omisiones involuntarias, presentándose estas incidencias anormales, reclamos de carácter administrativo y litigios legales, aspectos negativos que atentan contra su existencia. Este trabajo tiende a proponer visos de solución jurídica y legal, buscando reducir a la mínima expresión estas incidencias ya antes anotadas.

Palabras claves: Acción o servicio notarial, publicidad registral, consolidación y seguridad jurídica, escritura pública de venta, corrección de errores administrativos escriturarios, reducción de litigios por transferencia de dominio.

ABSTRACT

The theme used in the present work, is broad, harmonious and comprehensive, in its overall structure and content, takes as a starting point, the incidents and other abnormal vicissitudes, which occur in certain procedures, of some and many public deeds in relation direct with the contract of sale of real estate, deeds that present legal inconsistency, errors of form and substance, which have slipped involuntarily or by negligence in the notarial and registry, breach or nonconformity of one of the contracting parties and other irregular factors , by which claims are submitted for rectifications, extensions, clarifications, additions or litigation of judicial order, before or after the respective registration, it is rightly argued that real estate sales are considered perfect before the law, when they are granted by public deed, duly notarized and registered in the Land Registry (Art. 1740, In 2nd c., Civil Code, 2005).

For what is sought, to clear the multiple questions, causes or factors by which this legal-social problem is generated, with the whole purpose of achieving the legal and necessary corrective measures, in order to avoid or reduce litigation and other previous claims and subsequent to your registration.

Then it goes directly to highlight, in a comprehensive manner and jointly on the obvious importance that has and has the notarial and registry, that with its institutional activity consolidates and gives legal guarantee to the contract of sale of real estate, through the public deed legally registered and registered, thus achieving the publicity of the act, protecting the general interest, so that everyone can know and verify a certain situation or legal relationship (Espanes L M, 2004).

Such actions are essential and fundamental to the legal and legal existence of the contract or public deed of sale, which extend directly to civil and constitutional law, also provide legal guarantees to the parties involved and even guarantees the rights of third parties, fundamental postulate, which result in the maintenance of a society of order and social peace.

The social need that the notary covers is to provide legal certainty to the acts and contracts in which he intervenes, with which he obtains due confidence in the field of hiring, as well as diminishing the possible causes of conflicts or litigation (González Barron, 2008).

Emphasis is placed on the above, and general and general legal concepts and norms are added, regarding this abnormal situation, which causes serious inconveniences, loss of economic resources, time and other inconveniences, notaries doing double work, registrars emitting denials of inscriptions to observed deeds and judicial offices full of procedural expedientillos for diverse litigations.

The notarial act analyzes the vicissitudes that the document suffers as a consequence of the invalidity of the faith giving. As well as those who suffer from this and the act of the parties before the deterioration, destruction, loss, adulteration or lack of legalization, determining their invalidity, this is the lack of faith, documentary pathology (Zinny M, 2000).

It is evident that over time and its validity, many property transfer contracts, suffer from defective situations and vices in their content, due to ignorance of their elements of conformation, exaggeration of the right, slippage of errors and involuntary omissions, presenting these abnormal incidences, claims of an administrative nature and legal litigation, negative aspects that attempt against its existence. This work tends to propose legal and legal solutions, seeking to reduce to the minimum expression these incidents already noted above.

Keywords: Action or notarial service, registration publicity, consolidation and legal security, public deed of sale, correction of administrative clerical errors, reduction of litigation by transfer of ownership.

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1 EL PROBLEMA

La acción notarial y registral en directa relación jurídica con el derecho civil y el contrato de compraventa de bienes inmuebles, de valiosa importancia para el desarrollo socio económico inmobiliario de las urbes. Que a través del tiempo y su vigencia, muchos contratos vienen siendo afectados y vulnerados; documentos defectuosos y viciados en su contenido, por el desconocimiento de sus elementos de conformación, exageración del derecho, deslizamiento de errores y omisiones involuntarias, presentándose una serie de incidencias anormales, reclamos de carácter administrativo y litigios legales, situaciones negativas que atentan contra su existencia, no obstante haber sido protocolizadas unas y otras inscritas en el registro de propiedad.

Escrituras de venta aceptadas por haber sido abalizadas por una notaría determinada, por cuanto los contratos se suscribieron bajo ciertas disposiciones legales estatuidas en el país, y según lo contenido en el Art. 1740, Inciso segundo del Código Civil Codificado, llenando de asombro tal situación a muchos profesionales del derecho, quienes sostienen que la principal causa, motivo y circunstancia para estas incidencias radica, en que los Notarios no tienen la facultad de examinar la legalidad del acto o contrato jurídico, previo a la suscripción de la escritura pública, quienes sólo observan la capacidad de los otorgantes, la libertad con que proceden, el conocimiento con que se obligan y si se ha cubierto el pago de los impuestos. Quedándole al usuario afectado concurrir al órgano jurisdiccional, ante los señores jueces respectivos, hacer valer y reclamar sus derechos e intereses conculcados, exigiendo el cumplimiento o corrección legal del convenio de transferencia de dominio. Algunas correcciones administrativas de forma se realizan en el mismo despacho notarial y registral.

Frente a esta problemática situación, que está causando serios inconvenientes, gastos de recursos económicos, pérdida de tiempo y otros, las notarías haciendo doble trabajo, registradores de la propiedad emitiendo sendas negativas de inscripciones a escrituras observadas, y despachos judiciales abarrotados de expedientillos procesales por dichos litigios. A nuestro entender y por nuestra condición de letrada nos llama la atención sobre manera lo antes señalado, puesto que con mucha más razón, si consideramos estrictamente lo que nos trae la disposición legal antes citada respecto aquello y sobre todo la fortaleza y contenido legal que adquiere la institucionalidad del antes referido contrato, estando protocolizado e inscrito en el registro de propiedad.

Consiguientemente, así mismo de manera igual, las disposiciones legales contenidas en la Ley Notarial y Registral, confieren la potestad legal necesaria al accionar notarial y registral con el objeto de consolidar y dar la garantía jurídica legítima que se requiere al contrato de compraventa de bienes inmuebles, y sobre todo para tratar de cumplir con el ejercicio e intereses de los derechos constitucionales de las partes intervinientes, respecto de sus derechos de protección, de libertad, seguridad jurídica y propiedad que prescriben los Arts. 11, 66, 75, 76, y siguientes de la Constitución de la República, tendientes a evitar o reducir posibles litigios y otras reclamaciones anteriores y posteriores a su inscripción.

Dentro del problema de investigación a desarrollar, se propone explicar, conocer, analizar y determinar los diversos factores, actos y circunstancias que se presentan y derivan de la tramitación del contrato de compraventa, incidencias anormales, reclamos de carácter administrativo, litigios y otras controversias jurídicas de diversos géneros, señalando un listado de estos y entre los más comunes, fallos jurisprudenciales respecto a aquellos, que justifican la investigación. De igual manera se analizarán y conocerán los diversos criterios y doctrinas jurídicas, respecto a tal situación.

Todo lo cual redundará como resultado de la exposición, incentivar y hacer hincapié al foro y comunidad, que tanto los señores notarios y registradores de la

propiedad del país, dentro del marco de su jurisdicción y competencias, poseen las herramientas legales, jurídicas y constitucionales (Arts. 424, 425 y 426 de la Constitución del Ecuador) necesarias para el cumplimiento cabal de sus deberes y obligaciones, tendientes a evitar o reducir litigios y otras reclamaciones. Los notarios están prohibidos de ser depositarios de cosas litigiosas, autorizaran los actos y contratos, redactarán las escrituras respectivas y se negarán hacerlo e intervenir si tuvieran razón o excusa legítima.

1.2. OBJETIVOS

Objetivos Generales

Del problema de investigación a desarrollar, se determinan y analizan los diversos factores, actos y circunstancias que se presentan y derivan de la tramitación y obtención del contrato traslativo de dominio de bienes inmuebles, como son las series de incidencias anormales, reclamos de carácter administrativo, rectificaciones, ampliaciones, aclaraciones, adiciones, litigios y otras controversias jurídicas de diverso género, de los cuales se menciona un listado y de los más comunes, así también se muestran y analizan los diversos fallos jurisprudenciales al respecto de esta situación, los diversos criterios y doctrinas jurídicas que tienen relación directa con tales incidencias. Para y por ende aplicar parámetros de efectiva solución, ya que los Notarios y Registradores de la propiedad dentro de su respectivo accionar, jurisdicción y competencia, obligaciones y más deberes, tienen las herramientas jurídicas y constitucionales necesarias para garantizar la consolidación y garantía jurídica del contrato de compraventa de bienes inmuebles, tendientes a evitar dichas incidencias, litigios y otras reclamaciones.

Objetivos Específicos

- Exponer que a pesar de los cambios y las últimas reformas introducidas a la Ley Notarial y Registral, se continúan presentando muchos de estos documentos defectuosos y viciados en su contenido por el desconocimiento de sus elementos de conformación,

deslizamiento de errores y exageración del derecho, unos de carácter administrativos, como son las ampliaciones, aclaraciones y rectificaciones y controversias legales, situaciones negativas que atentan contra la consolidación del referido contrato.

- Evaluar el mal uso del contrato de compraventa de bienes inmuebles por lo que se producen en muchos contratos, diferentes controversias y litigios judiciales, no obstante encontrarse plenamente garantizados en la legislación civil nacional, para luego localizar parámetros de solución y con el objeto de evitar o reducir estos litigios y otras reclamaciones anteriores y posteriores a su inscripción.
- Establecer y definir que tanto los señores notarios y registradores de la propiedad dentro del marco de su jurisdicción y competencia tienen las herramientas que le confiere la Constitución de la República en directa concordancia y coordinación con la Ley Notarial y la Ley de Registro, que les da institucionalidad jurídica y legal para el cabal cumplimiento de sus deberes y obligaciones tendientes a evitar o reducir litigios y otras reclamaciones.

1.3. BREVE DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

Como se aprecia y transmite a la vez, en cuanto respecta a la existencia del Contrato de Compraventa o transferencia de dominio de bienes inmuebles, este se encuentra debida y legalmente regulado en el Título XXII, y sus Arts. 1732 a 1836 y otros del Código Civil, vigente en el país.

Sobre el Derecho Notarial y Registral, existen múltiples obras magistrales de autores nacionales y extranjeros, entre las que se menciona en el cuadro de bibliografía dentro de esta obra, que contienen amplios conceptos y doctrina jurídica, ponencias opiniones, criterios que enriquecen sabiamente el contenido y espíritu del tema de investigación jurídica, ampliando el contenido doctrinario de la Ley Notarial y Registral.

Se agregan las disposiciones del Código Orgánico de la Función Judicial, del Código Orgánico General de Procesos y de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, así como de todo el material didáctico y pedagógico entregado por nuestros distinguidos maestros y otros.

Con relación a la acción y función notarial, Giménez Arnau (Neri, P. 481) (como se citó en Arrache Murguía, s.f.) sostiene:

Se ha dicho que la naturaleza del notariado se exterioriza en la práctica en el conjunto de facultades que constituyen el ejercicio de la función notarial, la que a su vez es una prerrogativa del poder público que va encaminada a declarar el derecho mediante una manifestación con la que se da forma al acto jurídico. Es el notariado una institución que surge en forma natural de la organización social, desde las primeras manifestaciones contractuales de la sociedad, y que consiste en términos generales en el sistema organizado de personas investidas de fe pública para autorizar o dar fe de hechos y actos que ante ellos pasan y se otorgan; el notario, pues, es un magistrado, representante del poder público, obligado y capaz de recibir y dar forma a cuanta manifestación jurídica surja de la vida de la relación contractual (p. 501).

A continuación, con relación a lo anterior se encuentra también la versada opinión de Bañuelos Sánchez (como se citó en Arrache Murguía, s.f.) manifiesta:

Pero el notario no solo es un funcionario público y un profesor de derecho cuando dentro de las esferas de su misión actúa en la vida normal del derecho y lo aplica a las relaciones jurídicas propias de todo negocio jurídico. Es todavía más: Es un delegado especial del poder público revestido de autoridad, para imponerse y ser respetado erga omnes en el ejercicio de sus funciones. Siempre su augusta función se consideró ligada a la autoridad del poder público del cual, aquel funcionario fue un delegado especial en armonía con la especialidad de su ministerio. Siempre obró dentro de la sociedad, socializando, y permítasenos la frase, su actuación y dando al derecho una plasticidad sumamente democrática. Siempre ha intervenido para dar al derecho una misión augusta de paz y armonía social (505).

Zurita Zambrano (2014) sostiene en cuanto se refiere al derecho registral manifestando:

Es un conjunto de normas de derecho civil que regulan la forma de publicidad de los actos de constitución, trasmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del registro de propiedad. Es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica a las personas. (p. 33)

Larrea Holguín (2006) expone con relación a la compraventa:

1. El concepto muy simple de la compraventa, dar una cosa por una suma de dinero, presenta algunas variaciones que originan varias formas de compraventa y también derivan en otro contrato, similares pero diferentes. 2. El concepto más exacto de la compraventa incluye las obligaciones recíprocas de las dos partes contratantes, de transferir la propiedad de la cosa y del pago de su precio. 3. La transferencia del dominio está ahora vinculada estrechamente con la compraventa. Pero aquí surgen diversas concepciones, teóricas y sistemas jurídicos diversos. Las corrientes del derecho germano se fueron mezclando con los principios romanos y este mismo derecho evolucionó hacia una admisión cada vez más amplia de modos menos formales y más espiritualizados de transferir el dominio, dando progresividad validez a la voluntad de los contratantes para producir ese efecto. (p. 82)

CAPÍTULO II

DESARROLLO

2.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Antecedentes

La historia del derecho, nos ha descrito y demostrado, de manera clara y con absoluta sencillez, que la acción histórica inicial, así como el desarrollo constante de los valores intrínsecos, que ha tenido y tiene el Derecho Civil, en el devenir del tiempo y en sus diversas épocas, como factor preponderante y de mucha importancia, para la convivencia pacífica, jurídica, socioeconómica, política y administrativa, entre los ciudadanos de una determinada comunidad, de un territorio y una nación. El derecho civil, como norma fundamental y reguladora de la relación jurídica se ha manifestado, que tiene un contenido muy amplio.

Pues su ámbito excede de lo simple privado y llega a regular lo de orden público, principios de convivencia pacífica ciudadana, que consiste primordialmente en regular las normas relativas al comercio, los bienes y los de la familia. En esa misma línea y dirección, pero en forma independiente y a la vez conjunta, el desarrollo ascendente del Derecho Notarial y Registral, como ramal y vertiente del derecho civil, tal como lo es el Código Civil Ecuatoriano.

Larrea Holguin (1998), sostiene y a la vez manifiesta que: “Fue en Roma donde el Derecho Civil alcanzó su verdadera individualidad, llegando a su máximo esplendor” (p. 5), expandiéndose el Genio Romano, al mundo occidental, en parte al mundo oriental, y a los pueblos de Egipto y Grecia. Nuestro Código Civil es una copia, con pequeñas variaciones del Código de don Andrés Bello, quien hizo una adaptación a la realidad de los pueblos hispanos, en el año 1840 los tomó del Código Napoleónico y su proyecto fue aprobado en 1855, constituyéndose luego el Código Civil Chileno. Igual el código Napoleónico nació del Derecho Romano y de algunos aspectos sacados del derecho consuetudinario Germánico.

Con relación a los mecanismos tecnológicos de sistematización, con el propósito de utilizar esta herramienta técnica para que mejore el sistema y la información de los datos y actos notariales cómo registrales, con el propósito de que estos entes se perfeccionen, ya que son de suma importancia para el convivir social y el desarrollo económico. Consiguientemente estableciéndose por ende, nuevas normativas legales y jurídicas en tal sentido. Las mismas que se han agregado a la ya existentes, tales como son: Código Orgánico de la Función Judicial (R.O. suplemento No. 544 de 9 de marzo 2009); Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (R.O. suplemento No. 303 de 19 octubre de 2010); Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en actual vigencia, desde que fuera publicada en el R.O. suplemento No. 162 de 31 de marzo del 2011.

Además, la Resolución 010-2015 del Pleno del Consejo de la Judicatura de 29/12/ 2015, y (R.O. 442 de 21/ 02/ 2015) que se expidió el Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial, luego se reforma esta resolución y se expidió una nueva, la Resolución No.- 034/2015 en la que se introduce reformas a dicho Reglamento del Sistema Notarial Integral de la Función Judicial (Registro Oficial Suplemento 459 de 16 /03/2015), siendo este también reformado mediante la Resolución 079-2015 de 21/04/2015, luego la tercer reforma, mediante Resolución 078/ 2016; Reglamento que Regula el Procedimiento de Depósitos y Retiro Judicial, (R.O. 442 de 21/02/2015); Codificación del Código Civil Ecuatoriano, (R.O. s. No. 46, 24/06/ 2005); y, Código de Procedimiento Civil, (R.O. s. 58- 12 /06/ 2005), cuerpo legal de procedimiento que fue derogada, que estuvo en vigencia por 12 meses subsiguientes a su conclusión definitiva, y en su lugar se expidió “El Código Orgánico General de Procesos” (R.O. s. 506 , 22/Mayo/ 2015); Código Orgánico de la Función Judicial, (R.O. s. 544 de 09 /03/2009), los mismos que son producto de la nueva Constitución de la República.

El derecho Notarial es el conjunto de doctrinas y más normas jurídicas que tienden, en forma clara y directa regular al organismo notarial y su actividad, con la que da forma al documento público, base fundamental de su desarrollo y existencia, y tiene como objeto la creación del Instrumento Público, teniendo como contenido, su

actividad notarial y de las partes en la creación del instrumento público. Se ha sostenido que no existe en el derecho subjetivo en conflicto, por lo tanto, actúa en la fase normal de la ley, dando certitud y seguridad jurídica a los hechos y actúa solemnemente en el instrumento notarial, aplicándolo si el derecho objetivo se basa en declaraciones de voluntad para fortalecer los hechos subjetivos. El Derecho Registral es una rama que se deriva directamente del derecho civil, la misma que abarca la totalidad de datos y que actualmente con la puesta en vigencia de la Ley de Registro Nacional de Datos Públicos, formando el sistema nacional del registro de datos públicos, cumpliendo un rol importantísimo y fundamental, para el debido desarrollo armónico tanto público como privado de la sociedad ecuatoriana.

El Rol fundamental como siempre lo ha sido, desde su inicio en épocas inmemoriales, actualmente el sistema registral ha avanzado preponderantemente también en el aspecto tecnológico, científico y jurídico, con el único objetivo importante y necesario, cual es el de proteger el patrimonio, y su desplazamiento armónico entre los ciudadanos o personas naturales y las personas jurídicas, que constantemente utilizan y demandan oportuna y veraz atención. Algunos autores que tratan del presente tema, dan cuenta, que en el pasado existieron sistemas inmobiliarios, no necesariamente registrales, carente de la protección a terceros y de solemnidades, como las que se dieron en los sistemas romanos y germánico, cambiando actualmente en que todo el sistema inmobiliario es registrable, tal como se lo expone, a la extensión de la palabra, ya que así se lo puede palpar en la práctica, en la realidad, en las transferencias de dominio de inmuebles y los gravámenes hipotecarios. Igualmente dan cuenta que el sistema o derecho registral, se desarrolló vertiginosamente a partir de los textos bíblicos del Génesis y del Levítico.

Debemos de hacer énfasis, que en las antes mencionadas épocas, al realizarse las compras de bienes inmuebles, se los formalizaba realizando dichos actos delante del pueblo, igual que en Grecia, estas transacciones legales se las efectuaba elocuentemente en los mercados públicos, con la constancia de muchas y varias personas, mediante un pregonero, o utilizando carteles, procediéndose luego a

inscribirlos en los Registros Públicos de cada ciudad, además para darle solemnidad al acto aplicaban rituales religiosos.

El Registro de la Propiedad es un registro público, oficial y obligatorio en nuestro país, en los que constan los derechos de propiedad de los bienes raíces o inmuebles, dando inscripción y publicidad a la propiedad. Pertenece al sistema registral o régimen de propiedad inmobiliario nacional, pues constituye en su quehacer los principios registrales inmobiliarios e hipotecarios, que de manera unificada se consagra en disposiciones y más normas jurídicas ecuatorianas por las cual se rigen en su estructura administrativa y funcional, sus principios nacen y orientan en la Rogación, Prioridad, Fe Pública, Legalidad, Publicidad.

Con el advenimiento y puesta en vigencia la actual Constitución de la República, siendo aprobada por el Ecuador en elecciones libres del referéndum aprobatorio el 28 de septiembre del 2008 y publicada en el Registro Oficial 449 de 20 de octubre del 2008, el panorama jurídico cambió con relación al tema del análisis que se ocupa, pues se dictaron las disposiciones de los cuerpos legales arriba mencionados, siendo estos la actual y nueva normativa que rige el sistema Notarial y Registral, tomados y guiados en forma conjunta con el código civil ecuatoriano que vendría a ser a su vez el reglamento en estos aspectos de nuestra carta magna en lo que se refiere de las Instituciones más representativas del derecho civil, en especial los actos y contratos relacionados al derecho de dominio y sus formas estos se encuentran prescritos y detallados en la estructuración de los cuatro libros existentes en nuestro código civil debidamente codificado, por lo que concluimos expresando que el sistema antes expuesto se ha modernizado y se continúan acoplando a las demás normativas expuestas en nuestra carta fundamental.

Por lo que consiguientemente se anota, que la presencia y actuación del notario público, es la acción notarial en sí, actividad y acción que dan como resultado el vínculo jurídico social, la misma que enlaza y da forma a los convenios o contratos que surgen de la relación entre los hombres y sobre las que se requiere de la acción de un tercero llamado Notario, quien actúa de manera imparcial, y que previamente

ha sido debidamente calificado y por su investidura está facultado a actuar y extender su certificación de legalidad jurídica, de legitimidad y autenticación legal del documento contractual, que luego de su accionar ha dado forma, convirtiendo al documento, luego de ser debidamente protocolizado, en un instrumento público, en una escritura o testimonio público, es decir se le ha dado la calidad o revestido de fe pública, así es la escritura de compraventa o transferencia de dominio la misma que es motivo de análisis. Esta relación de notario y las partes intervinientes, responden a un estado de necesidad y seguridad social, con el objeto y fin de asegurar la propiedad, y por ende la transferencia de dominio.

Esto es, con la acción notarial se consolida y garantiza la seguridad jurídica necesaria del convenio, perfeccionándose y verificándose ese determinado contrato una vez que se haya procedido a su inscripción, Para lo cual agrega González Barrón (2008):

La necesidad social que cubre el notario, es de dotar de seguridad jurídica a los actos y contratos en los que él intervenga, con los cuales se obtiene la debida confianza en el ámbito de la contratación, y asimismo se disminuyen las posibles causa de conflictos o litigio (p. 584).

Agrega a continuación: “Que la vida jurídica está constituida por un entramado de relaciones humanas que necesitan ser desarrolladas en paz y armonía, con justicia y para el bien común” (p.585).

Como se puede apreciar, que es necesaria la intervención y acción notarial y registral, razones por la que se afirma que el derecho y el sistema notarial y registral, buscan constantemente a través de sus cambios y reformas, el perfeccionamiento de su accionar, siendo su fin la justicia, y su objeto la conducta social, y las partes que ayudan para lograrlo, son las normas jurídicas respectivas que norman este accionar importante y necesario en la comunidad.

Por consiguiente las transferencias de dominio no basta con haber sido protocolizadas en una o cualquiera de las Notarías de las existentes en el país, sino que para su completa validez y ser considerada como instrumento público a fin de que se produzca la tradición y la traslación de dominio, tiene que ser necesaria y

obligatoriamente operarse la inscripción en el Registro de la propiedad del lugar donde se encuentre ubicado el predio o inmueble. Resumiendo se ha considerado a este accionar notarial como fuente de fe pública y de ejecutividad, el documento como sumatoria y resultado del acto notarial, la fe pública expuesta nace, se origina y se reproduce del acto notarial, siendo este la materialización de la antedicha fe pública como fin y objeto, la plasmación y exhibición del documento, elaborado y procesado legalmente de esta manera toma el nombre de instrumento público o auténtico, esto es la escritura pública, debidamente registrada e inscrita en el registro de la propiedad, que es el documento o contrato autorizado con las solemnidades legales por el competente empleado. La falta de dicho instrumento público no puede suplirse, por otra prueba, en los actos y contratos sin dicha solemnidad.

Para lo cual Orelle, J. MR. (2008), manifiesta en relación al Acto o Acción Notarial, así: “El acto notarial es aquel en el cual interviene tanto sujeto de derecho privado, como el oficial público se despliega la ACCIÓN o forma propia del mismo” (p.89).

Además, hace énfasis y agrega al respecto:

El acto notarial está focalizado en la legalidad y eficacia de ciertos actos. La acción del escribano es co-actuar en el acto de los sujetos y correlativa acción de documentar en protocolo, y siguiendo las reglas inherentes al acto y las reglas relativas a la confección del instrumento (p. 96).

Por lo anterior colegimos que toda la acción y actividad notarial, está ajustado a derecho y correspondientemente se exige que haya certeza con relación a todo lo convenido por ellos, para la cual el derecho apunta cumplir con su cometido utilizando los siguiente elementos: La intervención de un tercero imparcial llamado el Notario, la ley le ha otorgado la facultad de dar forma pública y su intervención personal es tan intenso que en situaciones excepcionales solo es reemplazado por otro de igual condición dentro de la misma jurisdicción cantonal.

Además la utilización del escrito para fijar para siempre la fiel representación de todo lo acordado o convenido por las partes, como ya antes se lo ha expuesto. La Ley Notarial en el territorio ecuatoriano tiene vigencia desde el 28 de octubre de 1966,

en que se publicara el Decreto Supremo No.- 1404, en el Registro Oficial No.- 150. Cuerpo legal en donde claramente se manifiesta que la Función notarial tiene su importancia y garantía social para la interrelación de los negocios jurídicos, que se interrelaciona con diversas leyes de donde se emana sus disposiciones constantes.

Es por aquello, refiriéndose a la función notarial (notario) como garante de los derechos de las personas Cavelle Cruz (2010) hace énfasis manifestando una “callada función del mantenimiento de la paz en las familias, en los negocios y en general en la sociedad” (p. 154).

Por lo que asimismo regulan no sólo la función notarial, el instrumento público y lo depositario de la fe pública. Esto es, que corre por aquello, en beneficio de los interesados e intervinientes. La misma como ya se ha manifestado, que con el devenir del tiempo se ha actualizado con diversas reformas, modernizado y tecnificado, en la protocolización de instrumentos públicos y privados, confeccionados en base a la minuta presentada por un profesional del derecho. Cuerpo legal, que trata de los documentos notariales, del protocolo, de las escrituras públicas, de las copias y compulsas, nulidades y sanciones, de salvar las enmendaduras o testaduras, adiciones, aclaraciones, variaciones, palabras entrerrenglonadas y a suprimir, no se permite el uso de cifras desconocidas y otras. Es de anotar que con respecto a las enmendaduras y adiciones se observa que la misma Ley Notarial, en su texto legal previene, cualquier error o datos anormales que pudieran producirse o deslizar al momento de confeccionar o redactar la escritura llamada matriz, datos que son tomados de la minuta presentada por el profesional del derecho, firmada y con indicación del número de su matrícula y del Colegio al que se pertenece.

De conformidad con los Arts. 19. inciso 2do.) y 23 .No. 6) del cuerpo legal antes citado, en la que claramente se establece, que las minutas se transcribirán en el protocolo y una vez formalizada la escritura pública correspondiente, pasarán a formar parte del respectivo archivo que se deberá tener por el lapso de dos años en la oficina notarial.

Por lo que es necesario entonces, que los abogados en conjunto con los empleados y los Notario revisen prolijamente mediante cotejo de ambos textos, esto es de la minuta y la matriz que ha sido elevada a escritura pública, para verificar que no se ha producido deslizamiento de error de dato alguno, y de aparecer uno de los mismos, inmediatamente, a tiempo corregirlos. En el Art. 29 No.- 11). De la Ley Notarial, que manifiesta en su parte última: “Después de salvar las enmendaduras o testaduras si las hubiere. “Sin embargo de esta revisión aparecen, sea anterior o posterior a la inscripción de dicha escritura, se deberá aplicar los Arts. 35, 37, 38, y 39 de la antes referida Ley Notarial, disposiciones legales que tratan de las adiciones, aclaraciones o variaciones entre otras que se hagan en una escritura pública debidamente notariada, estas deberán hacerse mediante la extensión por instrumento separado. Claro que una vez cumplida la ampliación y demás diligencias correspondientes, debe procederse a su marginación en la respectiva matriz para que dichas diligencias administrativas tengan el valor legal correspondiente.

Acción Registral.- En cuanto a la acción registral, el sistema o acción registral compuesto por los registros de la propiedad, los mismos que forman parte de una rama o vertiente del derecho, este sistema contiene en forma amplia y total los datos que hoy forman parte del sistema nacional del Registro de Datos Públicos, el mismo que actualmente se ha modernizado en forma tecnológica y científicamente, en beneficio de la ciudadanía que utiliza y requiere este servicio público para proteger su patrimonio e inclusive de los entes jurídicos y personas naturales, todo lo cual constituye su accionar registral, siendo su principal característica la base constitutiva que lo conforman las normas.

Dentro del campo público o privado, que a su vez son de carácter adjetivas y sustantivas, limitándose a identificar los actos y contratos que posee la Ley. Este sistema o accionar registral es formalista por exigir que los actos y contratos son registrables contenida en sus títulos públicos, no tiene esta una sustantividad de forma independiente, refiriéndose a inmuebles garantizando la circulación de tales bienes, siendo un servicio público como antes se lo ha expuesto, este derecho registral conlleva al interés público; puesto que está regido por la publicidad.

Para Espanes L M (2004) nos indica sobre la publicidad e interés público

Sea que se trate de la seguridad dinámica o de la seguridad estética, la publicidad persigue como fin preservar un valor de primordial importancia para el ordenamiento jurídico, el valor, seguridad, razón por la cual debemos afirmar que no se reduce a tutelar, intereses privados, sino que está en juego el interés público, ya que contribuye a afianzar la paz social y a ser efectivo el valor supremo del ordenamiento, la justicia. Es cierto que los intereses en conflicto en especial cuando se trata de derechos de carácter patrimonial, tienen carácter privado, pero con la publicidad se procura evitar y solucionar los conflictos, y allí es donde emerge el interés público ya que una de las principales funciones del estado es la de prevención y, en subsidio, la recomposición de los intereses de quienes integran el núcleo social. Continúa manifestando si el fin primordial de la publicidad es garantizar la seguridad jurídica para proteger el interés general, es indudable que interesa al estado crear un medio adecuado para que todos puedan conocer o verificar determinadas situación o relaciones jurídicas, logrando así la seguridad del tráfico (pp. 45-46).

Esto quiere decir que lleva implícito el derecho registral se inyecta o introduce relacionándose directamente con las obligaciones que posee o apuntan a un estado de dar certeza, seguridad y protección jurídica. Se ha manifestado que esta acción o sistema registral a través del derecho conlleva una ruta de orden lógico y coherente de elementos jurídicos y catastrales que nos conduce a buscar la garantía y seguridad jurídica de un bien raíz, una heredad, un inmueble. Esto es en cuanto se refiere al sistema registral inmobiliario propiamente dicho, tal como se deduce de la lógica jurídica, en cuanto se hace mención a la acción del Registrador inmobiliario.

Para lo cual Pau Pedrom (1995) referente a la certeza, seguridad y protección jurídica sostiene:

La certeza como presupuesto de las relaciones jurídicas. Para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos. Si se va a comprar, que el vendedor es dueño y que las cargas que pesan sobre la cosa son las que manifiesta el vendedor (p. 17).

Además hace énfasis sobre la protección jurídica: “La publicidad como verdad oficial de las situaciones jurídicas. La esencia de la publicidad como apariencia o como forma son insuficientes para precisar su esencia” (p. 18).

Puesto que este es un cronograma o cúmulo de normas que nacen del derecho civil, considerando la regulación y sistematización de los aspectos de publicidad. Al referirse a la publicidad de todos los actos de transmisión, conformación, modificación y así también todo lo referente a la extensión de todos los derechos reales de los bienes inmuebles, pero siempre considerando la publicidad registral, que es básica y fundamental, en cuanto al derecho que le asiste al ciudadano, sea persona natural o jurídica, esto es de tener potestad de informarse de los actos de la actividad pública, siendo esta la potestad o derecho de publicidad que da como ya antes se lo ha citado, seguridad jurídica, siendo este parámetro el principio fundamental de su actividad, el cumplimiento fiel del accionar registral.

Manzano Solano (2002) acota a lo anterior y nos indica “Los Registros públicos son la parte del sistema de seguridad jurídica preventiva que tiene como función facilitar las transacciones mediante la publicidad de sus documentos” (p. 115).

Los registros de la propiedad son dependencias públicas tienen autonomía registral y administrativa, puntualizadas en la Ley de Registro y la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, bajo control mutuo del gobierno central y las municipalidades. En lo referente a las enmendaduras, enterrrenglonadas o supresión de letras o palabras en la documentación y certificación registral, los señores Registradores se sujetarán a los mismos deberes que se impone a los Notarios por parte del Código Orgánico General de Procesos (Art. 205 y otros referentes a los Documentos Públicos, en concordancia directa con los Arts. 46, 50 y 51 de la Ley de Registro, en actual vigencia). De igual se aplicará la misma normativa cuando se refiera a corrección de errores, reparación de omisiones y cualquier modificación que de oficio o petición de parte debe hacer el Registrador conforme al Título, se hará constar en una nota puesta en el margen a la derecha de la inscripción, y al frente de la parte que se hubiere modificado. Dado el caso de las variaciones en virtud de un título nuevo, se hará otra inscripción, en la cual se pondrá una nota que haga referencia a la inscripción modificada y en ésta, otra nota de referencia a aquélla.

2.1.2 Descripción del Objeto de Investigación

Como se observa y se ha demostrado que el accionar del Servicio Notarial y Registral, está enmarcada en una estructura jurídica, legal y constitucional plenamente establecida y desarrollada dentro del derecho civil, de igual manera la institución del contrato de compraventa o transferencia de dominio de bienes inmuebles, con las cuales adquiere su consolidación legítima, llama la atención la manera de cómo se originan y producen una serie de conflictos, reclamos de rectificaciones, aclaraciones, controversias y litigios jurídicos, antes o después de su inscripción. Es por ello que se realizará un análisis y examinará, las incidencias y otros factores de importancia para identificar dichos hechos, las disposiciones legales, documentos y más datos.

2.1.3 Pregunta de Investigación

Pregunta Principal de la Investigación

Conforme al planteamiento del tema expuesto y motivo de investigación, entre la recolección de todos y cada uno de los antecedentes del mismo han surgido una serie de interrogantes, las mismas que conduzca a encontrar su solución, dentro de la cual surge la principal pregunta:

¿Será necesario implementar nuevas reformas legales, para conferir más atribuciones y facultades al servicio notarial y registral a más de las que ya tienen, para la mejor consolidación y garantía jurídica del contrato de compraventa de bienes inmuebles a fin de evitar surjan conflictos y controversias antes o después de su inscripción?

Variable Única

Normas Jurídicas

Indicadores

- Ley Notarial, Derecho y Procedimiento Notarial.
- Ley de Registro y Ley de Registro y Datos Públicos, Derecho Registral.
- Leyes Orgánicas y Leyes Ordinarias.
- Normas regionales y cantonales de ordenamiento territorial.
- Decretos, Reglamentos, Acuerdos y Resoluciones.

- Fallos de la Corte Nacional de Justicia.
- Opiniones de diferentes doctrinarios respecto al contrato de compraventa o transferencia de dominio.

Normas Jurídicas:

Es evidente que el Derecho Notarial y Registral enmarca la actividad tanto el notario como el de los registradores, los mismos que actúan bajo la legislación plenamente establecida y sobre lo que actúan o intervienen en dar fe pública al contrato de compraventa o transferencia de dominio, se ha expuesto que la solución para las series de incidencias, conflictos y litigios que se presentan o derivan de dicho contrato, los cuales para que los mismos se reduzcan, se deben aplicar las normas que ya están previamente establecidas y que se requiere que más bien, en lugar de incrementar más reformas sobre reformas se fortalezca el accionar notarial y registral.

Preguntas Complementarias de Investigación

1. ¿Que pretendemos obtener con las observaciones expuestas sobre la acción notarial y registral como titulares de la fe pública y principios de publicidad, para la consolidación del contrato de compraventa de bienes inmuebles?
2. ¿Qué resultados importantes se lograría con el fortalecimiento de estas instituciones jurídicas y del contrato de compraventa de bienes raíces?
3. ¿Qué medidas de implementación legal se aplicarían para lograr reducir y evitar más incidencias, conflictos, litigios, aclaraciones, ampliaciones y rectificaciones que se derivan del contrato de compraventa?

2.2. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.2.1 Antecedentes de Estudio

Fundamentalmente buscaré procesar analíticamente las presentes preguntas, mediante esta investigación y los factores que la inciden, ya que constantemente se presentan en las unidades judiciales, reclamos, demandas y demás conflictos de carácter administrativo y jurídico, surgidos entre los contratantes o dado el caso de un tercero.

Esto es de la relación entre vendedores y compradores de un predio, un inmueble, un bien raíz o una heredad, a sabiendas que se ha cumplido con todos los requisitos formales y legales que exigen las disposiciones correspondientes como lo es el caso del Art. 1740, inciso 2do. del Código Civil, en el que se dispone que toda venta de bienes raíces y otras para que se reputan perfectas ante la ley deben de ser otorgadas por escritura pública, debidamente protocolizadas e inscrita en el registro de la propiedad del lugar de ubicación del predio vendido.

A continuación se exponen los más comunes conflictos, litigios y otras reclamaciones administrativas y judiciales, que busca encontrar visos de solución para tratar de evitarlos o bajar su incidencia numérica.

Por supuesto que la mayoría de los contratos de compraventa cumplen los requisitos legales consiguientes y no presentan inconsistencia legal alguna, pero existe un gran número de contratos con los problemas antes señalados. Razón por la que este trabajo, procura crear conciencia jurídica, aspirando que dichos contratos de compraventa o su respectiva escritura con problemas legales sea mínima o casi ninguna, al igual que se preste mayor atención y prolijidad. Que los usuarios busquen al profesional especializado, para que los oriente adecuadamente.

Estas confrontaciones se producen por los defectos, falencias, errores de procedimiento e inobservancia de las disposiciones legales prescritas que rigen en la respectiva materia, referente a la transferencia de dominio de bienes inmuebles, como son la Ley Notarial y sus reformas, Ley de Registro, Ley de Registros de Datos Públicos, Código Civil Codificado, Código Orgánico General de Procesos y otros cuerpos legales, concordantes con las normas constitucionales, que se encuentran debidamente actualizadas y estructuradas.

Haciendo énfasis en estas situaciones que se presentan posteriormente a la respectiva protocolización e inscripción del antes mencionado instrumento público, las partes intervinientes no respetan e incumplen sus obligaciones previamente adquiridas en el contrato de venta, inculpándose mutuamente de las inobservancias a lo previamente acordado en dicho contrato. Motivos por los cuales se presentan

reclamos y demandas por diversos factores legales. Al celebrarse o confeccionarse el texto de la escritura de transferencia de dominio, a veces en el despacho notarial se producen o deslizan errores involuntarios. De la misma manera en el despacho registral, que de no ser detectados a tiempo se requiere de un anexo o escritura de rectificación, ampliación o aclaración y hasta demandas por negativa de inscripción en el registro de la propiedad, conforme lo establecen los Arts. 35, 36, 37, 38 de la Ley Notarial, y Art. 11, de la Ley de Registro, en la que taxativamente se disponen inscribirse los documentos que la normativa exige y ordena, caso contrario deberá el Registrador negarse a realizar tal inscripción si el documento es inadmisibile y si el predio no está dentro del cantón o si el título que se inscribe tiene algún vicio o defecto.

Es necesario recalcar, que de tener algún vicio el instrumento público que se trata de inscribir, el Registrador, deberá inmediatamente expresar los motivos legales que tiene para emitir tal negativa que se podrá concurrir ante un Juez competente, si este la negare, se podrá concurrir ante la Corte Provincial correspondiente. Por lo que constantemente se presentan siempre escrituras de rectificación, ampliación y aclaración y hasta demandas por negativa de inscripción del Registro de la Propiedad.

Principales conflictos, litigios, reclamos administrativos y judiciales.

En las Unidades Judiciales: las siguientes acciones de demandas y reclamos entre las más comunes existen: **1.-** Acción judicial de nulidad relativa por intervención ilegal de un cónyuge sobre los bienes que pertenecen al otro cónyuge; **2.-** Demanda judicial, por falsas declaraciones que se hicieron por parte de los interesados e intervinientes; **3.-** Reclamo por escritura pública cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la correspondiente matriz; **4.-** Acción judicial o demanda de nulidad, por contratos de venta entre los cónyuges; **5.-** Demanda por la ilegal compra efectuada de un tutor o curador de un bien raíz de propiedad de su pupilo; **6.-** Impugnación judicial por no haberse respetado, por parte del comprador, el pago puntual del precio de venta, el mismo que conste en la

respectiva escritura; **7.-** Reclamo judicial por no respetarse el precio, ni la diferencia de la cavidad en la venta de un predio, en el que unas veces la cavidad es mayor y en otras veces es menor; **8.-** Acción judicial por la venta de una parte del inmueble, de propiedad común de dos personas y proindiviso, no se respeta la venta de uno de los condóminos por parte del otro copropietario; **9.-** Reclamo, por cuanto no se cumple con la entrega del predio vendido; **10.-** Demanda por no haberse cumplido por parte del vendedor en el saneamiento de la cosa vendida; **11.-** Acción legal por parte del vendedor para exigir y recobrar la cosa vendida mediante pacto de retroventa; **12.-** Reclamación por faltar algunos de los requisitos que la ley determina para el valor del mismo contrato, produciéndose la nulidad total o parcial; **13.-** Reclamo o acción legal por presentarse en el contrato de venta objeto o causa ilícita; **14.-** Demanda legal, por cuanto de una escritura pública no se ha tomado razón de su contenido, tal como la normativa lo exigía, al margen de la escritura matriz; **15.-** Acción judicial por posesión adelantada, violenta y clandestina; **16.-** Demanda legal, por la ilegal compra efectuada de un tutor o curador de un bien raíz de propiedad de su pupilo; **17.-** Acción judicial por la no entrega de una parte del inmueble vendido, de propiedad común de dos personas y proindiviso, no se respeta la venta de uno de los condóminos por parte del otro copropietario; **18.-** Reclamo judicial, por cuanto no se procede cumplir con la entrega del predio vendido; **19.-** Demanda por incumplimiento de parte del vendedor en el saneamiento de la cosa vendida; **20.-** Reclamo judicial para lograr la validación del título de compraventa que en su principio fue nulo, obteniéndose la ratificación de dicho título, por lo que se retrotrae a la fecha en que fue conferido; **21.-** Demanda por la venta en la que no se la efectuó como cuerpo cierto, el predio presenta mayor área de terreno; **22.-** Reclamo judicial por lesión enorme de la cosa vendida y que afecta al vendedor; **23.-** Reclamo por evicción de la cosa comprada; **24.-** Reclamo por parte del comprador, por acción redhibitoria y presentar vicios ocultos de la cosa vendida; **25.-** Acción judicial del vendedor al comprador por no haber pagado la totalidad del precio convenido; **26.-** Conflicto por reclamo de pacto comisorio por no haberse pagado el precio de la venta en el tiempo pactado; **27.-** Demanda efectuada por el comprador

por sufrir lesión enorme, pues el precio que ha recibido es superior al justo precio del bien inmueble; y, otros.

Algunos Fallos Jurisprudenciales

Fallos jurisprudenciales, que los presenté como ejemplos, y que dan cuenta o tienen directa relación con las series de incidencias, reclamos, protestas, impugnaciones, adiciones, ampliaciones, modificaciones, rectificaciones y más litigios, derivados de la tramitación de la escritura pública en algunos y muchos contratos de compra venta de bienes inmuebles. Este fenómeno, estas incidencias y litigios, no son de ahora, este fenómeno jurídico social, se viene presentando con el devenir del tiempo. Concretamente ahora refiriéndome y partiendo desde el inicio del sistema jurisdiccional de la república, que se institucionalizó, el 27 de septiembre de 1830, en la misma Constituyente de Riobamba, llamándola “ALTA CORTE”, luego tomó el nombre de Corte Suprema de Justicia, en la Constitución de Ambato 1835, actualmente Corte Nacional de Justicia y las respectivas Cortes Provinciales, en la Constitución de Montecristi 2008. De igual manera desde la vigencia del Código Civil, que luego de pasar por una serie de vicisitudes estructurales de orden legal, fue aprobado por el congreso de 1857 y el 4 de diciembre de 1860 el Gobierno de ese entonces expidió el respectivo decreto para que comience a regir el 1 de enero 1861.

En cambio el Código de Procedimiento Civil comenzó a regir desde el año de 1846, que actualmente fue derogado y en su lugar rige el Código Orgánico General de Procesos desde el año 2015, conocido también como el nuevo sistema procesal unificado y denominado por las siglas “COGEP”. Fallos Jurisprudenciales entre los más comunes desde la década de los años sesenta y setenta, legislación civil antes y después de la Codificación de 1970, publicada en el R.O. Suplemento No. 104 del 20- XI- 1970. Hasta la actual Codificación del R. O. Suplemento No.46 del 24-VI- 2005.

Que no obstante el transcurso del tiempo, de los cambios introducidos para lograr su modernización, así mismo como la presencia de un sin número de reformas que se han venido dando y dictando, que actualizan y dinamizan nuestra legislación

civil, notarial y registral, en concordancia directa con la carta magna, sin embargo se siguen dando estas incidencias y más litigios de inconformidad contractual predial e inmobiliaria entre los cuales a más de las que en renglones anteriores he mencionado su titulaciones y denominaciones, presento en síntesis y un somero análisis, de entre estas, siete fallos jurisprudenciales y que tratan:

1.- Transferencia de dominio litigioso.- Compraventa.- Estipulación en favor de tercera persona, (**venta rescindida por lesión enorme y ejecutada su sentencia**). Actuando Jácome Fiallos como estipulante y Altamirano López como promitente vendedor. En la estipulación a favor de una tercera persona existe un solo contrato, se inicia con la escritura celebrada por el estipulante y promitente y termina con la sola aceptación de esa tercera persona. En el caso, la aceptación por parte de los Jácome Río de la compra efectuada por su padre, hizo que el contrato celebrado en tal escritura se torne irrevocable para quienes intervinieron en él; que quede perfeccionado y en consecuencia realizada la venta del inmueble a los aceptantes, es decir a las terceras personas favorecidas por el estipulante en el referido contrato, quienes adquirieron el dominio retrotrayendo la eficacia de la inscripción de la escritura de venta a la fecha en que esta fue inscrita, con estricta analogía con lo previsto en los artículos 712, 713, 722 y 1875 de Código Civil, si bien la escritura de compraventa de la cual pretende derivar su derecho la demandada es anterior a aquella en que se estipula a favor de los actores dicha venta fue rescindida por lesión enorme y ejecutada su sentencia. Más aún, citada la demanda del referido juicio rescisorio en 24-VIII-57 e inscrita en 10-XI-65, se convirtió en LITIGIOSO EL TERRENO QUE SE REINVINDICA, y el fallo que declaró la rescisión surtió el efecto de cosa juzgada inclusive para Matilde Rendón que no compareció a dicho juicio pero que adquirió el expresado terreno en fecha 18-11-65, después de la inscripción de la demanda. Por lo expuesto, revocándose la sentencia subida en grado, se confirma en los términos antes indicados la de primera instancia. G.J. XI, 13 p. 1845 1ª. Sala Sentencia: 19-VIII-70.

2.- Escritura pública de compraventa, con retardo en la entrega de la cosa vendida. Reliquidación de pagos de derechos municipales.- De acuerdo con el inciso segundo del art. 1753 del Código Civil, constando de escritura pública el pago del precio de la cosa vendida, no procede la prueba testimonial aportada en contrario por los demandados y de consiguiente, se rechaza la excepción al respecto; pues tal disposición no es otra cosa que la necesaria consecuencia del mandato de su inc. 1º., de que todo contrato que contenga la entrega de una cosa que valga más de dos mil sucres debe constar por escrito, lo cual por necesidad lógica y para mantener la eficacia del citado precepto, obliga a que toda adición o modificación que se hiciere en ellos, tiene que efectuarse por constancia instrumental. Por lo expuesto, y de acuerdo al Art. 1793 del Código Civil habiéndose vencido el plazo para la

entrega de la cosa vendida y habiendo la compradora pagado la totalidad del precio, el vendedor está en la obligación ineludible de proceder a su entrega. Como se ha demostrado que el verdadero valor de la compra es de S/. 125.000, envíese copia de este fallo al Alcalde de Latacunga para el recaudo de los impuestos no pagados.

G.J. XII, 7 p. 1382 1ª. Sala, Sentencia: 14-XI-74 Juicio Zambonino Criollo, Art. 1690.

3.- Desistimiento de Contrato, por falta de la entrega de la cosa adquirida.- Compraventa.- Los accionantes fundamentan su demanda de desistimiento de contrato en la norma del Art. 1799 del Código Civil basados en el hecho de la falta de entrega material del inmueble comprado, acción que está sujeta a la limitación de su artículo 1801; mas, si bien aparece que éstos a pedido de los demandados principiaron a recibir del inmueble, entraron en posesión ejerciendo actos de dominio, de común acuerdo, resolvieron la designación de un ingeniero por cada parte para que procedan en una nueva medición a establecer la cabida real del predio y su comprobación planimétrica, hecho que aún no se ha cumplido, por lo que la acción deducida es prematura y se la rechaza.

G.J. XIII, 11 p. 2476 3ª. Sala, Juicio: Ortiz Borja, Art. 1799.

4.- Compraventa.- Vicio Redhibitorio.- La acción redhibitoria, al tenor de lo preceptuado en el Art. 1824 del Código Civil, es el derecho que le asiste a la parte compradora a fin de que se rescinda la venta o en su lugar se proceda a rebajar de manera justa y legal el precio del bien vendido por los vicios ocultos que se pueden producir. En el presente caso, habiendo sido materia de enajenación los frutos de una heredad y habiéndolo percibido durante largo tiempo y a su entera satisfacción, el comprador deduce acción redhibitoria fundándose en el hecho de haber sido privado de la tenencia de la cosa fructuaria, por causas desconocidas al momento del contrato de adquisición de frutos. Hay absoluta confusión en el demandante, pues adquirió lo que la cosa debía producir y no la cosa misma, sin embargo de lo cual deduce juicio apoyándose en el hecho de que la heredad que explota no pertenecía al vendedor y considera erróneamente que la evicción del predio a la época de la convención, por motivos de orden legal desconocidos para el demandante, le franquean la acción redhibitoria, confundiendo así la cosa fructuaria con lo que ésta produce y desconociendo a su vez que el objeto de la compra fue precisamente lo segundo y no lo primero.

G.J. XII, 13 p. 2876, 2da Sala, juicio Burgos Prieto, Art. 1824.

5.- Compraventa: Obligaciones.- Si dos son las obligaciones del vendedor: la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida, cuando por hecho o culpa suya se ha retardado en la entrega, puede el comprador perseverar en lo convenido o dejar sin efecto el mismo con derecho a ser indemnizado; más, como el legislador no determina un período especial dentro del cual puede pedirse el cumplimiento de un contrato bilateral, en relación a la entrega de la

cosa, rigen las normas comunes, y en particular el Art. 2439 del C.C., que señala diez años para el ejercicio de la acción ordinaria, tiempo que al no haber transcurrido desde que la obligación se hizo exigible, hace inaceptable la prescripción opuesta a la entrega demandada. En la controversia, si el actor, por sí haber convenido, inscribió la compra en el Registro de la Propiedad, es evidente que el vendedor, como así lo dispone el Art. 721 del C.C., hizo la entrega legal de la cosa raíz y, si en los lotes comprados, ejecutó actos que demuestren que entró en posesión real y efectiva, es innegable que obtuvo también la entrega material que reclama, pues “el hecho de vender con relación a la cabida no obliga por sí solo al vendedor a medir el predio antes de entregarlo, salvo naturalmente, que así se estipule, ya que ninguna disposición legal le impone tal obligación”, y no aparece que los contratantes así hayan convenido.

G.J. XI, 15 p. 2237, 5ta Sala Sentencia 12-VII-72, (Art. 1799).

6.- Contrato de Venta Puro y Simple.- “El contrato de venta que en compulsa obra de autos, es un contrato puro y simple y no sujeto a condición alguna suspensiva o resolutoria. Si en el contrato en mención se ha llenado con la forma y requisitos previstos por el Art. 1767 del C.C., no es aplicable el precepto contenido en su Art. 1840, por lo que dicha conceptualización ordena que el adquirente esté en mora o retardo de pagar su precio en el lugar y tiempo convenido, pudiendo el vendedor logre pedir el precio o la terminación de la compraventa incluyendo el pago de perjuicios, bien entendido que en el segundo caso el citado comprador puede consignar el precio completo que comprenda el capital y los intereses adeudados, hasta que se reciba la causa a prueba, como así lo dice el inciso 2 de la última disposición citada. Cualquier declaración posterior del comprador en orden a reconocer la falta de pago del precio de la venta, en los casos en que, como el presente, conste que dicho precio ha sido pagado, si bien podría constituir un crédito a favor del vendedor que le dé derecho a exigir su pago, en concepto alguno no puede extenderse a la facultad de poder exigir el precio o la resolución de la venta, porque para que nazca ese derecho alternativo, es necesario que la obligación del comprador de pagar el precio en el lugar y tiempo fijados, conste señalada en la convención, para que la venta se halle sujeta a la condición resolutoria, que pueda ser expresa o sobreentendida, lo que no sucede en la enajenación referida”.

G.J. XII, 1pp. 14-15 4ta Sala, Sentencia: 28-XI-72 (Art. 1840).

7.- Entrega Material de Cosa Vendida.- Si en la escritura pública que contiene el contrato de compraventa celebrado entre la actora y la demandada, no se ha estipulado plazo para la entrega material de la cosa vendida, el requerimiento hecho por la ejecutante al respecto no tiene razón de ser, desde que ninguna obligación de carácter contractual ha pesado ni pesa contra la ejecutada, ya que lo legal, respecto a la inscripción del título, se ha cumplido; y, siendo así, mal puede decirse que aquella cuyo cumplimiento se ha demandado, reúna las condiciones requeridas por el art. 452 C.P.C. para ser

exigible en juicio ejecutivo, pues, para que se considere así debe guardar íntima relación con la obligación u obligaciones que en él se contengan. Por lo que precede y por qué el cumplimiento de la obligación demandada, de proceder ante la ley, sólo puede exigirse a base de una declaratoria del derecho establecido en sentencia ejecutoriada dictada en juicio ordinario, aceptándose la excepción de improcedencia, se rechaza la demanda.

G.J. XII, 8 p. 1690, 4ta Sala Sentencia: 15-IV-75 Juicio: Urbano-Ruiz (Art. 1793).

Como podemos extraer de los respectivos textos, y de su propia lectura de los precitados siete fallos, la existencia de múltiples y entramados conflictos jurídicos, sobre la disputa de propiedad y pertenencia posesoria de bienes raíces e inmuebles en general y de los que se retrotraen la constancia por parte de los litigantes e intervinientes un exagerado abuso de alegaciones y aplicaciones de la ley civil, en sus respectivas demandas, defensas y demás acciones jurídicas, las mismas que tienen directa relación con la legítima estructuración y constitución legal del contrato de compraventa de bienes inmuebles. Incidencias y conflictos jurídicos anormales que atentan contra su legítima existencia y tramitación, los mismos que se vienen dando a través del tiempo en un gran número y de forma constante, deformaciones contractuales, que legal y obligatoriamente de los cuales se tienen la necesidad de concurrir ante el órgano jurisdiccional para corregir dichos males y defectos, que saturan los despachos jurisdiccionales y van en aumento.

Así consta en el primer fallo indicado, que al suscribirse dicho cuasicontrato o escritura de compraventa con estipulación a favor de un tercero, aceptada e inscrita, tratan de hacer valer sus derechos por la tradición según las disposiciones legales expuestas pero esta fue rescindida alegándose lesión enorme por la otra parte afectada, manteniéndose que la demanda es anterior al referido cuasicontrato, motivo por el cual el derecho de pertenencia de estos se tornó conflictivo y litigioso al no prevenir las consecuencias legales que traía. Presentándose la concurrencia de apelaciones ante instancias superiores, primero el fallo que declaró la rescisión y posteriormente revolcándose la sentencia subida en grado, se confirma la de primera instancia. Consecuentemente encontramos la misma situación de conflictividad y litigios en los subsiguientes seis fallos expuestos, con abuso y extralimitación de los

respectivos derechos de cada uno de los intervinientes y partes interesadas en hacer valer o pretender sus supuestos derechos.

Consiguientemente expuestos estos ejemplos, como ya lo he indicado, que corresponden a diversos fallos jurisprudenciales, los mismos que aparecen en el Código Civil con Jurisprudencia selección elaborada por Larrea (1998). Referentes a casos legales y litigiosos de incidencias contractuales y que se suele presentar en algunas compraventas de inmuebles. De la misma manera Merino Pérez (2008) acota con su criterio y estudio jurídico, extraídos de algunos fallos jurisprudenciales entre los más generales conflicto jurídicos, referente al derecho de dominio, posesión y reivindicaciones, en la que se manifiesta de la siguiente manera:

Por resolución dictada por la Corte Suprema de Justicia, el 18 de octubre del 2006 y que aparece publicada en la página 358 número 2, serie XVIII de la Gaceta Judicial, aclara sobre las dudas en la aplicación del Artículo 709 del Código Civil ecuatoriano, al haberse detectado que en algunos casos se han inscrito en el Registro de la Propiedad títulos sobre inmuebles que no han sido transferidos por sus legítimos propietarios; y, dice lo siguiente es propietaria de un bien inmueble la persona cuyo título adquisitivo de dominio se encuentra legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad; y solo ella o quien legítimamente le represente o le sustituya en sus derechos puede enajenar o transferirlo (p.39).

Para lo cual además Merino Pérez señala que: “la prueba sobre la identidad de la cosa que se reivindica es uno de los requisitos fundamentales para la procedencia de la acción reivindicatoria”(p. 70). Afirma también “En el caso de existir varios títulos, tanto de parte del actor como de parte del demandado cabe determinarse cuál de los títulos es el de mayor jerarquía jurídica para efectos de la procedencia de acción reivindicatoria” (p. 84).

Además es de suma importancia e interés, que verifica y justifica las razones y más parámetros expuesto en el presente trabajo de indagación académica, hacer mención a lo expuesto por Villalba Plaza (2015), en la que se ha encontrado amplia recopilación e información actualizada de múltiples sentencias y fallos

jurisprudenciales, inclusive de triple reiteración, tanto de la Corte Nacional como de la Corte Constitucional debidamente publicada en sus respectivos Registros Oficiales, contenida en 242 casos, referentes a incidencias, reclamos, litigios y demandas judiciales, que se derivan de la inconsistencia escrituraria, especialmente de las transferencias de dominio y sobre múltiples negativas de inscripciones, que son las siguientes:

A.- Conducta dolosa por emisión de certificados inexactos.- Caso 2, Jurisprudencia.- La sala no puede dejar pasar por alto, sin hacer pronunciamiento alguno, la conducta dolosa del Registrador de la Propiedad de (...), al redactar informes correspondientes a su empleo en lo que desnaturaliza su sustancia estableciendo como verdaderos hechos que no lo son, como los certificados que obran de fojas 51 a 52 del cuaderno de segunda instancia en lo que afirma que Fidelimón E. Fierro B, y Berta Santa María han transferido y dado en venta y perpetua enajenación a favor del señor Jaime Yáñez Ibarra el lote No. 1 de siete hectáreas, 5 áreas (Reg. Oficial 379 de 18 de Octubre de 2006).

B.- Caso 13, Jurisprudencia.- La tradición realizada por quien no es titular del dominio no surte efectos contra el verdadero propietario. Quien no siendo titular del derecho de dominio de un inmueble le vende este a otra persona, y se opera la tradición por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad no por eso el comprador llega a ser el titular del derecho de dominio de ese inmueble en virtud de lo dispuesto por el Art. 717 actual 698 del C.C. que dice: si el tradente no es verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los trasmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada. Pero si el tradente adquiere después el dominio se entenderá haberse éste transferido desde el momento de la tradición. En este supuesto, el verdadero propietario es un tercero con relación a la compraventa, y ese contrato no surte ningún efecto en su contra; en otras palabras, sin embargo de que el contrato de compraventa de cosas ajenas es válido para el vendedor y el comprador, no le es oponible al verdadero propietario; de allí, que si este quiere recuperar dicho inmueble, el cual está poseído por el comprador, puede hacerlo intentando la acción reivindicatoria sin necesidad de obtener que previamente se anule la compraventa (GJ serie XVII No. 8 página 2283).

C.- Caso 120, Jurisprudencia.- Compraventa otorgada mediante escritura pública por Juez competente a nombre del demandado. Ahora bien (...), siendo una obligación de hacer, una vez constituida en mora la demanda, y sobre la base de la facultad reconocida a la parte actora por el artículo 1569 del Código Civil Ecuatoriano, en caso de que la demanda no proceda al otorgamiento de la escritura pública de venta del inmueble ni presente los acreditantes de que sobre el inmueble no pesan limitaciones es del todo

procedente que esas acreditantes sean tramitadas y obtenidas por un tercero a costa de la demandada, pudiendo hacerlo la misma parte actora y una vez alcanzadas las autorizaciones respectivas, será la señora Jueza de primer nivel quien procederá al otorgamiento de la escritura definitiva, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 440 del Código de Procedimiento Civil (R.O. 601, de 29 de mayo del 2009).

D.- Sentencias Sobre la Negativa de Inscripción.- Se intentó engañar sobre la identidad del objeto del bien vendido, al querer identificar dos inmuebles distintos como si fuera uno solo en forma de L. En la venta realizada por Carlos Abelardo Freire y los cónyuges Vicente Isidoro Peña M. y Blanca D. Lara A. La compraventa señalada podría tener un vicio de nulidad o causas de imposibilidad lo cual fue sometido su resolución a la Corte Provincial. La sala de lo Civil de la Corte Provincial debe conocer el fondo de lo controvertido y resolver el asunto por el cual se dio la negativa de inscripción. La negativa del Registrador de la Propiedad se resuelve en un procedimiento sumarísimo lo cual no implica que no sea de conocimiento y se analice el fondo del elemento que generó la negativa, como pudo ser la nulidad del título que se pretende registrar. Como ejemplo la declaración de la unión de hecho se realiza a través de un procedimiento sumarísimo y en el mismo se reconoce derechos sin embargo los jueces de la Corte Provincial determinan que por la naturaleza especial de la causa carecen de competencia para analizar el fondo de los instrumentos públicos a la que hace referencia el titular del Registro de la Propiedad vulnerando así el derecho Constitucional de toda persona a la tutela jurídica efectiva. El derecho a acceder a dicha tutela, imparcial y expedita ha sido adoptado procesalmente como una de las garantías fundamentales con la que cuentan los individuos. Esta facultad conocida como derecho de petición comporta una serie de obligaciones por parte del ente estatal, por una parte requiere la existencia de un órgano jurisdiccional y de jueces y juezas, quienes investidos de potestad jurisdiccional deben velar por el cumplimiento de la Constitución y la Ley, aplicándolos a un caso concreto para lograr de este modo la tan anhelada justicia. El contenido constitucional del mencionado derecho a la tutela judicial efectiva se manifiesta no solamente en el derecho de acceso a la jurisdicción y en el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales sino que también esencialmente, del derecho a obtener una resolución fundada jurídicamente. Sentencia.- Declaración de vulneración de derechos.- Se deja sin efecto la sentencia de la sala de la Corte Provincial y ordena la marginación en la inscripción. Se deja sin efecto la inscripción del contrato de compraventa. Esto es dejar sin efecto la inscripción realizada el 21 de julio del 2010, bajo la partida número 4648 del Registro de la Propiedad mediante la cual el Señor Carlos A. Freire representado por el señor José G. Espín vende a favor de Vicente Peña M. y Blanca D. Lara A., el lote de terreno ubicado en la calle Maldonado y Avenida Cevallos para la cual se le concede el plazo de 8 días a partir de notificada la presente sentencia, luego de lo cual se remitirá a esta Corte su informe documentado sobre el cumplimiento de esta disposición. Reitera que la Sala de la Corte Provincial

de Tungurahua debió pronunciarse sobre el fondo del asunto. En virtud de la aclaración solicitada el pleno de la Corte Constitucional, señaló: La Sala de lo Civil de la Corte Provincial de Tungurahua dentro del juicio de inscripción de escritura signado con el número 070-2009, tenía competencia para resolver la negativa de inscripción es decir que, dentro del juicio señalado debía pronunciarse sobre el fondo del asunto, no obstante de lo cual la Corte Constitucional en atención al principio de celeridad para evitar dilaciones innecesarias de los Jueces tomó la decisión correctiva, en base a lo señalado por los Arts. 4 (6. y (11, literal B., y Art. 62. (8. de la Ley de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, que permiten mediante la acción extraordinaria de protección solventar una violación grave de derechos, corregir y sentenciar asuntos de relevancia, en tal virtud el pleno de la Corte Constitucional mediante Sentencia número 029 del 11 de septiembre ordenó dejar sin efecto la inscripción del 21 de julio 2010. (R. Oficial S. 597 de 15 de diciembre del 2011 (pág. 443).

E.- Caso 127, Jurisprudencia.- Venta efectuada por usufructuaria arrogándose calidad de dueña de un inmueble sujeto a restitución fiduciaria. Conforme dispone el artículo 746 el usufructuario, es mero tenedor porque reconoce dominio ajeno, y solo puede dar en arriendo o ceder en usufructo, conforme prescribe el Artículo 823 del mismo código civil siendo la vida el límite máximo de su duración, cuando no se ha constituido a plazo fijo. Y es incuestionable que a los actores designados en el testamento de Jacinta Mendoza y de Barreiro que no ha sido revocado debía restituírsele el precitado inmueble; sin que por tanto surtan ningún efecto en su contra la venta realizada por Celinda M. de Espinoza, que no pudo a título traslativo de dominio, vender la casa de la que era usufructuaria. A nadie le he permitido cambiar por su sola voluntad el título en que se funda, ni les he dado al comprador adquirir otros derechos a más de los que le correspondían al tradente, conforme prescribe el Artículo 715, y si no existe justo título y posesión regular no se puede adquirir por prescripción ordinaria bienes que están sujetos al gravamen de restitución al tiempo de la muerte del usufructuario, contrariando el objeto y los fines de la institución testamentaria, en el caso del usufructo y fideicomiso (G.J. año LXI serie IX). (Villalba Plaza, 2015, pp. 22-644).

Consecuentemente, como podemos apreciar y dar cuenta, de las diversas acciones judiciales, de variada naturaleza y los fallos jurisprudenciales antes expuestos, tantos y cuantos inconvenientes de orden jurídico y legal que va en aumento y de continuar con la saturación y congestión de causas en los despachos judiciales por estos reclamos e incidencias, que conllevan pérdida de tiempo y dinero. Es evidente esta incongruencia social y jurídica, que pugnan y

chocan entre sí, los factores y de más causas determinantes de estas contradicciones, es motivo de nuestro análisis, que más adelante la desarrollaremos en forma más amplia, proponiendo parámetros de cambio que tiendan a bajar estas incidencias de pugnans, reclamos y demandas con el objeto de descongestionar los despachos judiciales.

El planteamiento de inconsistencia contractual presentado, no se originan, ni se produce por vacíos legales, la ley es clara y determinante al respecto. El problema reside en el incumplimiento por parte de ciertos ciudadanos intervinientes, adquirentes o cedentes, de las obligaciones contraídas en el contrato de compraventa, en otros casos hay que reconocerlo surgen por error involuntario o descuido en los despachos del servidor notarial y registral, y la falta prolija del asesoramiento profesional al usuario o interesado, quien muchas veces busca al tramitador o tinterillo, quien en lugar de solucionar el problema lo agravan.

Al respecto Zinny M. (2000), señala que:

El Acto Notarial analiza las vicisitudes que el documento y el acto de las partes sufren como consecuencia de la invalidez de la dación de fe (conversión instrumental, invalidez refleja) así como las que padecen esta y el acto de las partes ante el deterioro, destrucción, pérdida, adulteración o falta de legalización del documento (p. 157).

A esta invalidez, que sufre el documento el tratadista antes mencionado le da el nombre a esta anormalidad, llamándole “patología” y agrega además que para pasar revista a las posibles normalidades que trae consiguientemente al documento determinado su invalidez, esto es la falta de dación de fe.

Un acto o acción de venta implica o se relaciona cuando una de las partes se ve obligada a transferir su propiedad a otra persona, o denominada de una cosa, y consiguientemente ésta se obligue a recibirla y sobre todo a pagar por ella un precio que corresponda en dinero, en el Art. 1732 del Código Civil, encontramos la definición exacta, esto es, entendiéndose, por supuesto, una venta es un contrato en el que una de las partes está obligada a dar una cosa y la otra a pagar el dinero. El que concluye un acuerdo sobre la provisión del objeto se llama el vendedor, y el que

concluye un acuerdo sobre el pago de dinero al comprador. El dinero que el comprador está obligado a dar por la cosa vendida se llama precio. A continuación de ésta disposición legal se deja constancia y a manera de aclaración se entenderá por permuta si el precio constare parte en dinero y parte en otra cosa y la venta es un sistema legal diferente a lo anterior en la que prima como precio el dinero (Art.1733 Còdigo Civil). Esta clase o tipo de contrato, se ubica en la legislación civil ecuatoriana, específicamente en el Código Civil, en el Título XXII de la Compraventa, correspondiendo al Libro IV que se refiere a las Obligaciones en General y de los Contratos.

Cuyo contenido y análisis lo expongo a continuación en el desarrollo del presente trabajo, a fin de despejar las series de interrogantes que se presentan en su tramitación, y que tiene relación directa con el convivir social y jurídico de los ciudadanos usuarios, que tratan de plasmar sus aspiraciones unos el de adquirir una propiedad, una vivienda para su familia. Otros el de transferir o vender una propiedad para adquirir otras en mejores condiciones que valla acorde con el crecimiento del número familiar o simplemente cambio de la ubicación provincial, cantonal o parroquia.

Mencionando de antemano, que los contratos de compraventa de bienes raíces y sus derivaciones contractuales, se encuentran debidamente regladas y plenamente determinados, de cada uno de sus elementos y requisitos necesarios que dan forma legal para su debida conformación. Elementos y requisitos, sin los cuales no hay contrato de compraventa y consiguientemente no habría transferencia de dominio, ya que aquello es la esencia de dicho contrato, entre los que tenemos son: La necesidad de establecer la plena capacidad de los intervinientes, se debe fijar un precio, referencia clara y detallada de la cosa.

La cosa y objeto vendido, que aseguren los efectos contractuales inmediatos, de las obligaciones del vendedor, señalando implícitamente la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida, así como la obligación del saneamiento. Procediendo a analizar e indicar a continuación cada uno de estos elementos de forma

clara y sencilla. De la misma manera se debe determinar las obligaciones del comprador. Existiendo otros factores legales para la seguridad contractual como lo son: el pacto comisorio, el pacto de retroventa y otros pactos accesorios y la rescisión de la venta por lesión enorme.

En cambio la misma normativa legal, señala que escritura pública, es la otorgada ante notario e incorporado en un protocolo o registro público. Esto es, reiteramos que los contratos de compraventa para su pleno valor tienen que celebrarse por escritura pública. Formada la escritura pública y debidamente registrada e inscrita en el registro de propiedad, tomará la denominación de instrumento público o auténtico, que es el documento o contrato autorizado con las solemnidades legales por el competente empleado (Art.1716 del Código Civil).

La capacidad es un requisito legal y fundamental para todo contrato, las reglas respecto a este tipo de convenio contractual las encontramos en los artículos 1734 a 1739 del Código Civil, en estas disposiciones legales se expresan que son hábiles para el contrato de compraventa todas las personas que la ley no declara inhábiles. Se agrega y se aclara así mismo, que no surte efecto legal alguno el contrato de venta entre cónyuges y entre padres e hijos, mientras éstos sean incapaces. De darse el caso, esto es, de celebrarlos se consideran nulos. De la misma manera se señala que los administradores de establecimientos públicos están prohibidos de vender parte alguna de los bienes que administran y cuya enajenación no está comprendida en sus facultades administrativas ordinarias, salvo el caso de expresa autorización de la autoridad competente. Otra prohibición existe para los empleados públicos y para los jueces, abogados, procuradores o secretarios. Entre los requisitos que nos traen las disposiciones legales de la legislación civil ecuatoriana está también la forma de este sistema contractual, encontrándolo en los artículos 1740 a 1746 del Código Civil, en las cuales se hace referencia a la venta de bienes raíces.

Así también se refieren a las ventas con arras, promesa de compraventa, pago de impuestos fiscales y municipales etc., por consiguiente se ha manifestado que estas se reputan perfectas desde que las partes, esto es compradores y vendedores,

han convenido en la cosa y en el precio, salvándose y expresando categóricamente que estas tienen sus excepciones propias, entre las cuales encontramos: la transferencia de bienes inmuebles, servidumbres y de una sucesión o acciones hereditarias, no se consideran debidamente perfeccionadas ante el derecho y la ley si estas no son extendidas mediante instrumento público o se hagan constar las subastas del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito. Como podemos colegir que nuestra investigación y análisis de este tipo de contrato parte de lo antes expuesto y sobre cual hemos escogido el tema de nuestro trabajo y por supuesto que nace de la inquietud e interrogante: ¿Porque tanto reclamos y litigios si la legislación como lo estamos analizando, es clara y determinante, sobre todo es de carácter preventiva, que está dirigida a dar consolidación y seguridad jurídica a los contratantes? Estas y otras interrogantes que se analizaran aplicándose la metodología adecuada.

2.2.2 Bases Teóricas

Sobre las bases teóricas en las que reside y se asienta el presente trabajo de investigación, creo en la importancia de iniciar con el contenido que al respecto nos indica Zurita Zambrano (2014):

Contrato es el documento donde constan la finalidad y las estipulaciones de un negocio jurídico bilateral o multilateral de naturaleza patrimonial. Ejemplos. Contrato de compraventa, permuta, constitución de sociedad, préstamo, etc., contrato bilateral, contrato en la cual las partes se obligan recíprocamente. Si una de las partes viola el contrato, la otra es libre de cumplir lo acordado. La compraventa o la permuta son contratos bilaterales (pp. 215- 216).

De la misma manera señala: “Venta.- habrá una venta, cuando una de las partes se verá obligada a entregar la propiedad a la otra, y esto se verá obligado a recibirla y pagar un cierto precio en dinero por ella” (p.354).

Refiriéndonos entonces a la compraventa, como ya lo hemos expuesto, que este es una convención en el cual una de las partes está obligada a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que se compromete a la obligación de entregar la cosa se le llama vendedor, y el que adquiere contraer la obligación de pagar el dinero se

denomina comprador. El dinero que el adquirente comprador se obliga a entregar por la cosa se conoce como el precio. En cuanto se refiere al contrato de compraventa, este debe fijarse el precio, que es valor de la venta, el mismo debe ser determinado por los intervinientes o contratantes.

Larrea Holguín (2006) enseña en cuanto al precio:

El código emplea la palabra precio como cien veces. He aquí unos ejemplos: para que un inmueble se entienda subrogado a otro inmueble de uno de los cónyuges es necesario que el segundo se haya permutado por el primero, o que vendido el segundo durante el matrimonio, se haya comprado con su precio el primero. Verificada la entrega por el vendedor se transfiere el dominio de la cosa vendida aunque no se haya pagado el precio (p. 374).

Sastre Muncunill (1976) hace énfasis al respecto de la obligatoriedad del registro “Los documentos sobre actos y decisiones judiciales obligatoriamente son registrables, deben ser presentados para su registración en la oficina de hipotecas correspondientes al lugar donde radique la finca dentro de los plazos fijados” (p. 48).

Todas las cosas tangibles o intangibles pueden venderse, cuya venta no esté prohibida por la ley. Se considera nula la compraventa de los bienes presentes o futuros o de unos y otros sea que se transfiera el total o una cuota; se tendrá como válida la transferencia de todas las especies, géneros y cantidades que se determinen en el instrumento o escritura pública, así sea que confieran a cuanto el vendedor posea o espere tener en propiedad con tal que se trate de objetos lícitos. Las cosas no comprendidas en esta designación, se entenderá que no lo son en la venta; toda estipulación contraria es nula. En el Código Civil Codificado, en los Artículos 1757 a 1763, encontramos los efectos inmediatos de forma clara y transparente, consiguientemente vemos como se da la posibilidad, y esto está legislado.

Me refiero que se pueda presentar que un propietario venda separadamente una misma cosa a dos personas, la venta de cosas ajenas, así como lo vendido y entregado a otro una cosa ajena. En el caso del tema de nuestro análisis, que la cosa se trate de un bien inmueble, nuestra interrogante surge nuevamente en tal sentido:

“¿Que va a suceder posteriormente entre los contratantes, uno vende y dos indistintamente compran, como se suscribieron esas escrituras, cómo se las inscribió?”.

Aunque el contenido de dichas disposiciones legales son claras y determinantes en estos casos, y así mismo se señala, que si el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro si ha hecho la entrega a los dos, aquél a quien se haya hecho primero será preferido. En lo referente a las ventas de una cosa ajena, así como vendida y entregada a otro una cosa ajena. Es lógico que de no ponerse de acuerdo en lo que prevé y dispone el cumplimiento de esta disposición legal, que va a traer como consecuencia, una demanda, un conflicto judicial y otras reclamaciones. Considerando que podría darse el caso que los reclamantes se ubiquen y arreglen sus diferencias, a lo que señala y provee estas tres disposiciones legales.

Por lo que se puede además, dar el caso, y de hecho muchas veces se efectúan ventas de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal, desde la fecha de la venta. Vale recalcar con referencia a lo expuestos en el párrafo anterior que, entregada a otro una cosa ajena, si el vendedor adquiere su dominio del bien, el comprador será considerado el verdadero propietario desde la fecha de la tradición. Por consiguiente, si el vendedor la vendiere a otra persona después de adquirido el dominio, subsistirá el dominio de ella en el primer comprador.

Con relación a la pérdida, deterioro o mejoras de la especie o cuerpo cierto que se vende, esta pertenece al comprador, desde el momento de perfeccionarse el contrato, miremos la siguiente referencia que se menciona, esto es aunque no se haya entregado la cosa, salvo que se venda bajo condición suspensiva, y que se cumpla la condición, pues se hace énfasis esto es entonces, pereciendo totalmente la especie mientras pende la condición, la pérdida será del vendedor, y la mejora o deterioro perteneciera al comprador. Con respecto a la tradición estas están indicadas en las reglas fijadas en el Título VI del Libro II del Código Civil codificado, ya que la misma es un modo de adquirir el dominio de las cosas. También consiste en la

entrega que el propietario hace de ellos a otro, que tiene, por un lado, la facultad y la intención de transferir el dominio, y por el otro, la capacidad y la intención de adquirirlo, en cuanto al dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Se conoce como tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre, se pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios, o sus representantes legales, y en las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial, a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente. Debemos recalcar por la relación directa con el tema que analizamos que verificada la entrega por el vendedor, se transfiere el dominio de la cosa vendida, aunque no se haya pagado el precio, a menos que el vendedor se haya reservado el dominio hasta el pago, o hasta el cumplimiento de una condición. La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido ese derecho.

Consiguientemente el vendedor obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él. Si el vendedor, por hecho o culpa suya, ha retardado la entrega, el adquirente a su voluntad, persigue el cumplimiento contractual o desistir de él; con derecho a indemnización por los perjuicios presentados, de acuerdo a las reglas generales. Entiende que el adquirente ha pagado o pronto a realizar ese pago con el precio íntegro, o también se ha estipulado pagar a plazo. Considerarse que el adquirente se constituye en mora de recibir aquello, por lo que abonará al vendedor el alquiler de los almacenes, sean estos graneros o vasijas en que se tengan lo vendido correspondiéndole al vendedor quedará descargado de la tutela ordinaria de proteger y conservar la cosa, sólo será responsable por dolo o la culpa grave. La tradición es un acto jurídico convencional se necesita el consentimiento directo del tradente y del adquirente. La tradición directa se encuentra dos elementos muy necesarios para que esta exista, son la material e intelectual o intencional que como corpus que es el hecho material sea la entrega-recepción y, la segunda animus, esta vendría hacer la entrega de la cosa.

El animus consiste en la intención que al entregar la cosa tiene el tradente. Para Carrión Eguiguren (1980), señala al respecto que:

La tradición es el modo más frecuente de adquirir a título singular. Esto se debe a que la sola voluntad de las partes manifestada en el contrato no basta para transferir la propiedad. Es preciso agregar un procedimiento idóneo que ponga de manifiesto el traslado del dominio representado para el efecto por su signo externo que es la posesión (p. 207).

Agregamos esto es que para que valga la tradición se requiere de un título traslativo de dominio.

La obligación tiene dos objetos básicos y fundamentales, que comprende la obligación por parte del o los vendedores del saneamiento del objeto vendido, esto es 1.- amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y 2.- responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios, por consiguiente al producirse el despojo jurisdiccional de lo comprado, cuando el comprador pierde todo o parte de él por una decisión judicial. El o los vendedores están obligados a sanear al comprador todo completamente todas las evicciones que tengan una causa anterior a la venta.

Cesará la obligación de saneamiento de la cosa vendida, si se produjere los siguientes factores indicados en derecho como lo es: A) Cuando el comprador y el que exige derecho de pertenencia de la cosa acordaren como solución someterse al juicio de árbitros, sin tomar en cuenta a la parte vendedora, siempre que el árbitro fallare contra el adquirente; y B) Que por culpa de la parte vendedora pereciere la posesión cuando se hubiere seguido la evicción legal. La acción de evicción se llama el acto que tiene el comprador, por lo que la venta se cancela o el precio disminuye proporcionalmente, los defectos ocultos del bien raíz o los muebles vendidos, llamados redhibitorios. Los defectos raros son aquellos que cumplen con las siguientes cualidades: 1. - Existieron durante la venta; 2. Sea tal que para ellos lo vendido no sirva para su uso natural o solo se sirva de manera imperfecta, por lo que se supone que, conociendo al comprador, no lo compraría a un precio mucho más bajo; 3. No haber mostrado al vendedor y ser tal que el comprador podría ignorarlo sin ser negligente por su parte o que el comprador no pudiera reconocerlo fácilmente

debido a su profesión u oficio. Si se estipuló que el vendedor no está obligado a sanearse por defectos ocultos de la cosa,

Las enmiendas de redhibición dan al comprador el derecho de exigir o cancelar la venta, puede acogerse al precio más bajos, según le parezca mejor. Si el vendedor conociera los defectos y no los declarara, o si los defectos fueran tales que el vendedor los hubiera conocido por profesión u oficio, estaría asociado no solo con el reembolso o la reducción de precios, sino también con los daños. Pero si el vendedor no conocía los vicios y no era tal que, por profesión u oficio, los conociera, se asociaría solo con la restitución o una reducción del precio. La acción de reclamación dura seis meses para bienes muebles y un año para bienes raíces en todos los casos donde las leyes o regulaciones especiales de las partes contratantes no extendieron ni limitaron este período. El tiempo se cuenta a partir de la entrega real. Acción legal que se requiere para la reducción de precio, en el caso del art. 1798 Código Civil, o según el art. 1808 del mismo cuerpo legal, prescribe en dieciocho meses para bienes raíces. Deberes del comprador, la principal obligación del comprador es pagar el precio acordado. El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario.

Con todo, si el comprador fuere turbado en la posesión de la cosa, o probare que existe contra ella una acción real de que el vendedor no le haya dado noticia antes de perfeccionarse el contrato, podrá depositar el precio con autorización del juez, y durará el depósito hasta que el vendedor haga cesar la turbación o afiance las resultas del juicio. Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios. Si exigiere la resolución, el demandado podrá consignar el precio completo, que comprende el capital y los intereses adeudados hasta que se reciba la causa a prueba. La cláusula de no transferirse el dominio sino en virtud de la paga del precio, no surtirá otro efecto que el de la demanda alternativa enunciada en el artículo precedente; y pagando el comprador el precio, subsistirán en todo caso las enajenaciones que hubiere hecho de la cosa o los derechos que hubiere constituido sobre ella en el tiempo intermedio. La resolución

de la venta por no haberse pagado el precio, da derecho al vendedor para retener las arras, o exigirlas dobladas.

Además, para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad, si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada. El comprador, a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio. Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá contra terceros. Por el pacto comisorio se estipula expresamente que sin pagar el precio a la hora acordada, se permitirá el contrato de venta. Entiéndase siempre esta estipulación en el contrato de venta.

Igual además cuando se expresa, toma el nombre de pacto comisorio, y surte los efectos que van a indicarse. Por el pacto comisorio no se priva al vendedor de la elección de tomar acciones legales que le concede el Art. 1813 Código Civil si se estipula que por no pagarse el precio al tiempo convenido, se resuelva ipso facto el contrato de venta, el comprador podrá, sin embargo, hacerlo subsistir, pagando el precio, lo más tarde, en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda. Este tiene origen en establecer ciertos derechos y obligaciones mediante un contrato hablamos del pacto contractual.

Con lo anteriormente expuesto se establece condiciones, si se quiere el término modalidades que dan alcance a ciertos derechos. Pero al referirnos al pacto comisorio de los contratos de transferencia de dominio o compraventa de bienes raíces, tiene directa relación con el pago y la entrega de la cosa vendida, esto es en términos específicos que se habla de una cláusula que permite en los contratos bilaterales a la parte que haya cumplido el contrato puede o se encuentra habilitado para pedir la resolución del mismo, reiteramos lo expuesto en la compraventa en la que se da ese derecho al comprador cuando la parte vendedora y la parte compradora no ha cumplido, se está en mora en la entrega de la cosa, así mismo se acepta que tiene igual derecho la parte vendedora para pedir la resolución de dicho contrato cuando la parte compradora no ha pagado su precio.

Según Larrea Holguín (1998), nos indica respecto aquello lo siguiente:

Este derecho de resolución a falta de pago es ya un pacto comisorio tácito se entiende incorporado en todo contrato de compraventa, por esto llama la atención que nuestro código dedique un párrafo especial al pacto comisorio, y a primera vista no se descubre que agregue este pacto a lo ya establecido anteriormente en general para todo contrato sinalagmático y más concretamente para la compraventa. La explicación de esta especie de duplicidad se encuentra en los antecedentes históricos y en una sutil distinción de orden práctico (p. 343).

La misma legislación civil ecuatoriana establece que el pacto comisorio prescribe en el plazo prefijado por las partes, y aclara que si no pasare del lapso de cuatro años, contados desde la fecha del contrato, transcurrido este tiempo la prescripción opera necesariamente sea que se haya estipulado un plazo más largo o ningún plazo, (arts. 1817 a 1820 del Código Civil).

2.3. METODOLOGÍA

2.3.1 Modalidad

Para el presente trabajo de investigación que se implementó en este proyecto, se empleó una modalidad cualitativa categórica interactiva, debido a que la base para el desarrollo del presente proyecto se apuntala o dirige en tres fuentes: 1. La Ley, en este caso el Código Civil ecuatoriano, la Ley Notarial y la Ley Registral; 2. Diversos estudios, criterios y opiniones de varias doctrinos y versados tratadistas del derecho civil ecuatoriano, notarial y registral, tanto de autores nacionales y como de extranjeros; 3. Decisiones jurisprudenciales de la Función Judicial Ecuatoriana.

Consiguientemente, de manera objetiva y directa se aplicó la investigación de campo y documental, por medio de la primera se pudo obtener una visión general, de tipo aproximado, respecto a la realidad del tema en procesión investigativa. Se resolvió como medio de trabajo implementar dentro de la investigación de campo, se utilizó las técnicas necesarias y adecuadas de sondeo y entrevistas. Los resultados

obtenidos sirvieron de sustento para el tema tratado, permitiendo obtener más información sobre la problemática escogida y de esta versada manera poder plantear conclusiones adecuadas.

Por otro lado se empleó, la investigación bibliográfica, la misma que se presentan de manera documentada, y que se la realizó a través de la obtención de información de leyes, libros, gacetas judiciales y demás artículos, los que fueron conseguidos de fuentes reales.

2.3.2 Población

UNIDAD DE OBSERVACIÓN	POBLACIÓN	MUESTRA
Leyes: Ley Notarial, Ley de Registro, Ley de Registro y Datos Públicos Código Civil,	4	4
Constitución de la República	1	1
Código General de Proceso	1	1

2.3.3 Métodos de Investigación

Métodos Teóricos

En los datos y anotaciones de investigación y estudio que conforman el presente trabajo, en la población antes referida, son el análisis, síntesis, inducción, deducción y en general el enfoque del sistema que han sido debidamente aplicados.

Análisis

Para la presente investigación se analizaron diferentes conceptos sobre asuntos de temas posesorios que se aplica a hechos regulados por normas legales correspondientes al campo civil, así como también al área notarial y consecuentemente al sistema registral inmobiliaria, además de analizar diversas concepciones teóricas y posiciones referentes al tema en cuestión;

Síntesis

Para sintetizar de manera correcta las concepciones respecto a la promesa de compraventa, posesión y mera tenencia; y,

Enfoque en el sistema

La investigación se enfocó en indagar y a la vez encontrar los motivos, causas y circunstancias, por las cuales se presentan constantemente y de forma continua diversas incidencias, disputas, protestas, litigios y de más reclamaciones administrativas (rectificaciones, aclaraciones, adiciones, ampliaciones, etc.), legales y jurídicas, en la relación de compra venta de bienes inmuebles. Reclamaciones entre algunos compradores adquirentes y algunos vendedores cedentes, no obstante existir reglas claras y precisas en nuestra legislación civil nacional, que incluso llegaron a terminar en procesos judiciales largos y tediosos, por el mal uso y abuso de los parámetros legales previamente establecidos y previstos, como ya lo hemos expuesto en nuestro Código Civil Ecuatoriano, en lo que respecta a ciertas escrituras públicas de compraventa.

Métodos Empíricos

Llamado también método analítico, aplicada para aprovechar de la observación de los diversos fenómenos que se presentan alrededor del tema de investigación.

Procedimiento

De manera inicial se ha ordenado y seleccionado todas y cada una de las materias necesarias que se requieren para realizar el presente trabajo de investigación. Empezando a clasificar, revisar, estudiar y analizar la legislación en torno al tema, como lo son la ley y los reglamentos que rigen el servicio notarial y registral; Código Civil Codificado, Código Orgánico de la Función Judicial y la Constitución de la República, referente al principio y derecho de propiedad, uso, goce y dominio, específicamente sobre el contrato de compraventa o transferencia de dominio. Se ha tomado las citas relacionadas con el tema de investigación, de estudiosos, tratadistas y versados maestros del derecho. Luego a continuación se ha efectuado un profundo análisis de cada una de ellas aplicando debidamente la metodología adecuada para obtener las variables necesarias con sus concordantes indicadores y planteamiento de problemas, obteniendo y estableciendo el objeto general y específico a través de interrogantes, tomando las distintas variantes más importantes, buscando siempre encontrar las conclusiones adecuadas, que nos permitan tener mayor visibilidad del asunto que tratamos de despejar.

CAPÍTULO III

CONCLUSIONES

3.1. RESPUESTAS

Análisis de los Resultados

De manera inicial se ha ordenado y seleccionado todas y cada una de las materias, asignaturas y otras disciplinas necesarias, que se requerían para realizar e impulsar el trabajo en referencia.

Empezando minuciosamente a clasificar, revisar, estudiar, analizar y canalizar la legislación en torno al presente temario, como lo son las leyes y los reglamentos recopilados que rigen el servicio notarial y registral; Código Civil Codificado, Código Orgánico General de Procesos, Código Orgánico de la Función Judicial y la Constitución de la República. Fallos y Sentencias ejecutoriadas de triple reiteración, opiniones y doctrinas jurídicas de versados maestros y profesionales del derecho, referente al principio y derecho de propiedad, uso, goce y dominio, específicamente sobre el contrato de compraventa o transferencia de dominio.

He expuesto y hecho referencia a manera de preámbulo sobre los cambios y las últimas reformas del sistema o servicio notarial y registral en el país. Así como también la completa sistematización de su estructura administrativa. En las que además se le han conferido nuevas competencias al sistema notarial, otorgándoles atribuciones exclusivas que antes sólo regían y se tramitaban en los despachos judiciales. Destacándose que se han puesto en vigencia, una serie de reformas que dinamizan sus correspondientes accionar. Entes jurídicos administrativos e independientes, que se complementan entre sí, en beneficio de la comunidad. (Décima Quinta Disposición Reformatoria al Art. 18 de la Ley Notarial, según lo señala el Código Orgánico General de Procesos).

Además También nos hemos referido directamente como punto central o medular a las serie de vicisitudes que se presentan en la tramitación y legalización del contrato de compraventa o transferencia de dominio de bienes inmuebles. Acción contractual principal y complementaria, que garantice la completa y debida traslación de dominio.

Por consiguiente el objetivo general de la investigación se ha verificado al conocer los diversos factores que inciden y que se derivan de la tramitación del referido contrato de compra venta o transferencia de dominio de bienes raíces, de la misma manera el objetivo específico al establecerse que no obstante los cambios y reformas últimas al sistema notarial y registral, se continúan presentado diversas incidencias de conflictos, controversias y más litigios. Igualmente reclamos por corrección, rectificaciones, aclaraciones, por enmendar los diversos errores deslizados en esos despachos u organismos, así como en el ente jurisdiccional. Se aclarara que no es necesario, ni se justifica como solución a esta situación anormal, aunque se considera que el derecho es dinámico y estar en constante cambio, la introducción y creación de más reformas a la Ley Notarial y Registral de las que ya existen, para enfrentar dichas incidencias de conflictos y confrontaciones legales con el objeto de evitar o reducir a la mínima expresión los mismos.

Que a pesar de dichas incidencias, nuestra legislación demuestra, que el accionar del Servicio Notarial y Registral, está enmarcada en una estructura jurídica, legal y constitucional plenamente establecida y desarrollada, de igual manera la institución del contrato de compraventa o transferencia de dominio de bienes inmuebles, los mismos que tienen su importancia, mucho mayor si confiere en su accionar garantía social para la interrelación de los negocios jurídicos, sobre la que se interrelaciona con diversas leyes, de donde se emana sus disposiciones constantes, que regulan y da fortaleza legal al instrumento público, siendo su fundamento el de cumplir con su facultad de ser depositario de la fe pública, que corre en beneficio de los interesados e intervinientes.

Esto quiere decir que lleva implícito el derecho registral se inyecta o introduce relacionándose directamente con las obligaciones que posee o apuntan a un estado de dar certeza, seguridad y protección jurídica. Se ha manifestado que esta acción o sistema registral a través del derecho conlleva una ruta de orden lógico y coherente de elementos jurídicos y catastrales que nos conduce a buscar la garantía y seguridad jurídica de un inmueble, una propiedad o heredad determinada. En lo que respecta al sistema registral inmobiliario, tal como se deduce de la lógica jurídica en cuanto nos referimos a la acción del Registrador inmobiliario. Puesto que este es un cronograma o cúmulo de normas que nacen del derecho civil, considerando la regulación y sistematización de los aspectos de publicidad.

Nos referimos a la publicidad de todos los actos de transmisión, conformación, modificación y así también todo lo referente a la extensión de todos los derechos reales de los bienes muebles pero siempre considerando la publicidad registral, que es básica y fundamental, que es el derecho que le asiste al ciudadano, sea persona natural o jurídica, esto es tener la potestad de informarse de los actos de la actividad pública esa potestad o derecho de publicidad que da como ya ante lo hemos citado, seguridad jurídica, siendo por ende el principio fundamental de su actividad y cumplimiento del accionar registral.

Se ha demostrado fehacientemente que uno de los factores de origen de donde nacen y se producen dichas incidencias anormales, reside muchas veces que las partes intervinientes en este tipo de contrato de compraventa, no respetan e incumplen sus obligaciones previamente adquiridas, inculpándose mutuamente de las inobservancias a lo previamente acordado en dicho contrato, motivos por los cuales se presentan reclamos y demandas por diversos factores legales como ya se lo ha expuesto.

Formulación de preguntas y varias entrevistas:

A prestigiosos profesionales del derecho vinculados con la actividad inmobiliaria, así como a varias Corporaciones Jurídicas, referente a la acción notarial y registral para la consolidación jurídica de los contratos de compraventa de bienes raíces, tendiente a evitar o reducir litigios y otras reclamaciones anteriores y posteriores a su inscripción, partiendo de lo establecido en el Art. 1740, prf. 2do. del Código Civil Codificado ecuatoriano en el que se manifiesta: que toda venta de bienes inmuebles, servidumbres, cuotas y acciones de herencias, no se consideran perfectas ante la ley, así también las subastas públicas y el auto de adjudicación debidamente protocolizado en cualquier Notaría e inscrito en el Registro de la Propiedad.

A.- En la formulación de preguntas y Entrevista realizada al **Abogado EURO G. TORRES NOÉ, de la Corporación Jurídica e Inmobiliaria “TORRES NOÉ” y Director de “ERDI’LEX”,** expone de manera clara su criterio jurídico y consideración siguiente :

Preguntas:

1.- Díganos brevemente ¿Qué opinión jurídica tiene sobre el contenido del Art. 1740, Parf. 2do. del CC. Ecuatoriano, y que antes hemos expuesto?;

Respuesta:

Como podemos apreciar, el contenido de la disposición legal que usted menciona, es clara, precisa y concreta. Plenamente definida, haciendo énfasis en que toda transferencia traslativa de dominio de bienes inmuebles, y todo lo que tenga relación a bienes raíces en general, esto es el acuerdo contractual, entre compradores y vendedores, de manera obligatoria deben celebrarse por escritura pública, y procederse inmediata y debidamente a inscribir en el Registro de la propiedad de su respectiva jurisdicción cantonal, para su plena validez. Pues de esta manera el mismo se convierte en un instrumento público válido y legítimo. Aclarando, siempre

y cuando se lo celebre y suscriba cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos que están plenamente determinados, estatuidas y reglados en nuestra legislación civil, específicamente en el Título XII De La Compraventa, que corre desde el Art.1732 hasta el Art. 1836, que corresponde al Libro 4to. De las Obligaciones en General y de los Contratos del Código Civil caso contrario devendría por su inobservancia e incumplimiento, una serie de conflictos legales y jurídicos, que sería muy largo de enumerar.

2.- Por la respuesta dada a la pregunta anterior ¿Entonces, es necesaria y de carácter obligatorio, la acción notarial y registral para la consolidación y garantía jurídica de los contratos de compraventa de bienes raíces?;

Respuesta:

Claro que sí, para la plena consolidación y validez de dichos contratos de transferencia de dominio que tengan relación directa con bienes raíces e inmuebles, es necesaria y obligatorio la suscripción de la escritura pública respectiva y su correspondiente inscripción en el registro de la propiedad, así lo está determinando la ley, de no hacerlo reitero como ante lo expresé, los contratantes se exponen a un peligro inminente de que se produzca un incidente, reclamo o litigio. Conflictos e incidencias que atentan contra el derecho a la seguridad jurídica (Art.82 de la Constitución), y en contra de la existencia de normas jurídicas previas, claras y públicas, como lo son, las que se encuentran en el Código Civil ecuatoriano.

3.- Dentro de su prestigiosa actividad y experiencia profesional, ¿Nos podría indicar si conoce o tiene noticia de algún litigio o reclamación que se haya producido entre las partes o un tercero, derivados de una ESCRITURA PÚBLICA de COMPRAVENTA de un bien raíz, antes o después de su inscripción en el Registro de la Propiedad?;

Respuesta:

En realidad si, conozco muchos, recuerdo hace algunos años atrás que tuve la oportunidad de servir en la Defensoría Pública Privada del Colegio de Abogados del

Guayas, de servicio a la comunidad y sectores de escasos recursos económicos, en donde se presentaban a diarios consultas y trámites, sobre estas incidencias y más reclamaciones derivadas del contrato de compraventa, generalmente por irrespeto de las partes a lo acordado y previamente convenido. Son muchos los diversos fallos jurisprudenciales y de triple reiteración, que la Corte Nacional de Justicia (antes Corte Suprema) del país, ha dictado por múltiples reclamaciones y litigios que se producen y se originan del irrespeto o abuso contractual de ciertas compraventas de bienes raíces.

4.- Indíquenos ¿Si alguna vez realizó alguna rectificación, aclaración, ampliación, adiciones u otros en una o cualquier notaría del país?;

Respuesta:

Bueno la Ley Notarial, previene estas falencias y deslizamientos de errores, que pienso son omisiones de buena fe, aunque muchísimas son una verdadera pérdida de tiempo y dinero. Claro muchas de estas he tramitado, llámense rectificaciones, aclaración, ampliaciones, adiciones, enmendaduras, salvados y otras.

5. De la misma manera señale, ¿Si en una o cualquier Registro de la Propiedad del país, se le presentó negativa de inscripción, inconsistencia de la información del predio, o datos errados, aclaración o rectificación de escritura alguna?; y,

Respuesta:

Si también como la pregunta y respuesta anterior, algunas negativas de inscripción. Estas incidencias, se han presentado y se presentan con mucha frecuencia, como es de conocimiento público, que actualmente los Registros de la Propiedad del país son de Jurisdicción municipal, y hay falencia muchas veces de los datos catastrales municipales, los mismos que se están depurando, sobre todo de algunos predios de posesión y propiedad municipal que sus ocupantes los están adquiriendo en compra. Muchos predios, de los que son y estuvieron ubicados en sectores marginales y sectores populares, tienen o tuvieron duplicidad catastral y escrituraria, predios en donación y adjudicación municipal. Detalles que hay que tener muy en cuenta al

realizar una venta o compra de estos inmuebles. Los Registradores de la propiedad colocan en la parte última de los certificados de predio que emiten: “El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a su asesor”.

6.- Que con el objeto de evitar o reducir las incidencias de litigios y otras reclamaciones que se suelen presentar en algunas compraventas antes o posterior a su inscripción, entre los contratantes o por la afectación de un tercero. **¿Estaría usted de acuerdo o no, que se introduzcan más reformas y se otorguen más facultades, a más de la que ya tienen los Notarios y Registradores de la Propiedad?.** Pues nuestra legislación permite la venta de cosas ajenas, la estipulación a favor de un tercero, la intervención del llamado agente oficioso y otros que podrían dar lugar a dichas incidencias.

Respuesta:

Importante su pregunta. Como usted conoce que con la entrada en vigencia de la nueva Constitución de Montecristi en el año 2008, el ordenamiento judicial y administrativo cambio en su totalidad, entramos a un sistema Oral, y administrativo que fortalece sus órganos auxiliares. Poniéndose en vigencia un nuevo Código Orgánico de la Función Judicial (2009), posteriormente se dictó un nuevo Código Orgánico General de Procesos que reemplazó al antiguo Código de Procedimiento Civil (2015), nuevas reformas al sistema Notarial y Registral, confiriendoles nuevas facultades en trámites de jurisdicción voluntaria, que ante solo eran de competencia exclusiva de los jueces en materia civil, y de otros cuerpos legales que se convirtieron en Reglamentos de la Constitución, con lo que se justifica que el derecho está en constante cambio y modernización, con los cuales se debería evitarse tantos y cuantos litigios se presentan.

Efectivamente, nuestra legislación permite la venta de cosas ajenas, la estipulación a favor de un tercero, la intervención del llamado agente oficioso o gestión de negocios ajenos, a fin de que no se den acciones negativas y otros que podrían dar lugar a incidencias de reclamos, litigios y más conflictos jurídicos, así mismo nuestra

legislación hace su debida aclaración. Por ejemplo en el Art. 1754 y 1758 del Código Civil si valen y sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa que vende y aquellas no se extingan por el pasar del tiempo. Si esta es ratificada después por el dueño confiere al comprador los derechos de tal, desde la fecha de la venta. En los Arts. 2186 y 2187 Código Civil.

Se aclara dicha intervención, manifestándose, que el que administra sin mandato los negocios de alguna persona, se obliga para con ésta y la obliga en ciertos casos y estas obligaciones son las mismas que las del mandatario. Mire usted, se establece que si la cosa es común de dos o más personas proindiviso y entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada uno de estos pueden vender su cuota aún sin la autorización de los otros copropietarios (Art. 1751 Código Civil). Por lo que consideramos que la ley previene todos estos factores legales y a su vez los regula debidamente. Si se suscitan incidencias o litigios legales, estos se producen por el abuso, la mala aplicación y desnaturalización del derecho previamente establecido.

B.- En la formulación de preguntas y Entrevista realizada a la **AB. ANAFA ROMINA PINTO ZHINDÓN, Corporación Jurídica: Pinto & Asociados y ex Analista Jurídica del BIESS**, expone de manera clara su criterio jurídico y consideración siguiente:

Preguntas:

1.- Díganos brevemente ¿Qué opinión jurídica tiene sobre el contenido del Art. 1740, Parf. 2do. Del C.C. Ecuatoriano, y que antes hemos expuesto?;

Respuesta:

Considero que aunque este artículo indica que la intervención de la acción notarial en esta clase de diligencias es fundamental, no da una explicación de la importancia de la escritura pública y tampoco señala cuál es la actividad específica que el notario debe realizar.

2.- Por la respuesta dada a la pregunta anterior ¿Entonces, es necesaria y de carácter obligatorio, la acción notarial y registral para la consolidación y garantía jurídica de los contratos de compraventa de bienes raíces?;

Respuesta:

Sí, es necesaria, ya que es la etapa en que se revisa y realiza el análisis jurídico que determina la viabilidad o no del acto a realizarse.

3.- Dentro de su prestigiosa actividad y experiencia profesional, ¿Nos podría indicar si conoce o tiene noticia de algún litigio o reclamación que se haya producido entre las partes o un tercero, derivados de una Escritura Pública de Compra Venta de un bien raíz, antes o después de su inscripción en el Registro de la Propiedad?;

Respuesta:

Conozco de algunos casos de herederos que no comparecieron a la celebración de escrituras por la venta de bienes raíces en los que tenían participación de cuota hereditaria y de manera posterior a la venta han iniciado procesos.

4.- Indíquenos ¿Si alguna vez realizó alguna rectificación, aclaración, ampliación, adiciones u otros en una o cualquier notaría del país?;

Respuesta: Si

5. De la misma manera señale, ¿si en una o cualquier Registraduría de la Propiedad del país, se le presentó negativa de inscripción, inconsistencia de la información del predio, o datos errados, aclaración o rectificación de escritura alguna?; y,

Respuesta: Si

6.- Que con el objeto de evitar o reducir las incidencias de litigios y otras reclamaciones que se suelen presentar en algunas compraventas antes o posterior a su inscripción, entre los contratantes o por la afectación de un tercero. ¿Estaría usted

de acuerdo o no, que se introduzcan más reformas y se otorguen más facultades, a más de la que ya tienen los Notarios y Registradores de la Propiedad?. Pues nuestra legislación permite la venta de cosas ajenas, la estipulación a favor de un tercero, la intervención del llamado agente oficioso y otros que podrían dar lugar a dichas incidencias.

Respuesta:

Es totalmente necesario que los notarios públicos sean investidos de más facultades de las que poseen actualmente, estas deben permitirles investigar de manera profunda los antecedentes y poder contradecir los actos a escriturarse, no solo por la omisión de formalidades sino también por encontrar o presumir el cometimiento de algún ilícito.

C.- En la formulación de Preguntas y Entrevista realizada al **Abogado RAFAEL DIONISIO GUERRERO CONTRERAS, Asesoría Jurídica Guerrero y ex servidor público del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público “INMOBILIAR”.**, expone de manera clara su criterio jurídico y consideración siguiente:

Preguntas:

1.- Díganos brevemente ¿Qué opinión jurídica tiene sobre el contenido del Art. 1740, Parf. 2do. del CC. Ecuatoriano, y que antes hemos expuesto?;

Respuesta:

La disposición legal que cita es clara y determinante, toda transferencia traslativa de dominio de bienes inmuebles en general, para que tengan plena validez debe obligatoriamente celebrarse por escritura pública y esta debe ser debidamente inscrita en el Registro de la propiedad de su respectiva jurisdicción cantonal, pues de esta manera el mismo se convierte en un instrumento público válido.

2.- Por la respuesta dada a la pregunta anterior ¿Entonces, es necesaria y de carácter obligatorio, la acción notarial y registral para la consolidación y garantía jurídica de los contratos de compraventa de bienes raíces?;

Respuesta:

Claro que sí, sumamente necesaria y de mucha importancia jurídica, sin lo cual no hay título de propiedad, ni instrumento público legítimo.

3.- Dentro de su prestigiosa actividad y experiencia profesional, ¿Nos podría indicar si conoce o tiene noticia de algún litigio o reclamación que se haya producido entre las partes o un tercero, derivados de una escritura pública de compra venta de un bien raíz, antes o después de su inscripción en el Registro de la Propiedad?;

Respuesta:

Bueno, como profesional del derecho conozco muchos casos de los que usted cita, de litigios y reclamaciones de bienes inmuebles. Si usted revisa los cuadernillos de los Registros Oficiales que nosotros los abogados por nuestra profesión constantemente los tenemos en nuestra manos, encontramos sendas sentencias de triple reiteración de estos juicios ordinarios.

4.- Indíquenos ¿Si alguna vez realizó alguna rectificación, aclaración, ampliación, adiciones u otros en una o cualquier notaría del país?;

Respuesta:

Muchas, a buena hora que en la Legislación Notarial se prevé la manera de solucionar estas incidencias y falencias que se presentan en la tramitación de la escrituración, así como también en la Ley de Registros y el Código Civil ecuatoriano.

5. De la misma manera señale, ¿si en una o cualquier Registradora de la Propiedad del país, se le presentó negativa de inscripción, inconsistencia de la información del predio, o datos errados, aclaración o rectificación de escritura alguna?; y,

Respuesta:

Si algunas. Como usted conoce actualmente los Registros de la Propiedad del país son actualmente de Jurisdicción municipal, y hay falencia muchas veces de los datos catastrales, los mismos que se están depurando, sobre todo algunos predio de posesión municipal, los predios en donación y adjudicación en barrios populares. Detalles que hay que tener muy en cuenta al realizar una venta o compra de estos predios.

6.- Que con el objeto de evitar o reducir las incidencias de litigios y otras reclamaciones que se suelen presentar en algunas compraventas antes o posterior a su inscripción, entre los contratantes o por la afectación de un tercero. **¿Estaría usted de acuerdo o no, que se introduzcan más reformas y se otorguen más facultades, a más de la que ya tienen Los Notarios y Registradores de la Propiedad?** Pues nuestra legislación permite la venta de cosas ajenas, la estipulación a favor de un tercero, la intervención del llamado agente oficioso y otros que podrían dar lugar a dichas incidencias.

Respuesta:

Pienso que actualmente tienen suficiente material legal, aunque el derecho es dinámico y está en constante cambio y modernización, pueden ejercer mayor control y la aplicación debida en cada caso y evitar cualquier incidencia. Como usted lo ha dicho nuestra legislación civil permite la venta de cosas ajenas, estipulación a favor de un tercero y la intervención del agente oficioso, pues esto está legislado y debidamente reglada por el Código Civil. Las incidencias que usted refiere se presentan por cuanto el usuario busca al tramitador y no al profesional del derecho para su debido asesoramiento.

D.- En la formulación de preguntas y Entrevista realizada a la **AB. TANYA MATA, Corporación Jurídica MATA&ASOCIADOS**, expone de manera clara su criterio y consideración siguiente:

Preguntas:

1.- Díganos brevemente ¿Qué opinión jurídica tiene sobre el contenido del Art. 1740, Parf. 2do. del CC. Ecuatoriano, y que antes hemos expuesto?;

Respuesta:

En todo acto o contrato previo a tener el justo título traslativo, puede optar por varias opciones como lo es la Promesa de compraventa, que es crear obligaciones de hacer a cargo de una o de ambas partes, una vez concluido el plazo a que se sujetó la promesa, las partes otorgan sus consentimientos para la realización del contrato prometido y de esta forma se está asegurando el lapso de tiempo que pueda demorar hasta conseguir sus objetivos.

2.- Por la respuesta dada a la pregunta anterior ¿Entonces, es necesaria y de carácter obligatorio, la acción notarial y registral para la consolidación y garantía jurídica de los contratos de compraventa de bienes raíces?;

Respuesta:

Exactamente, es justa y necesaria la acción notarial y registral para la consolidación y garantía jurídica de los contratos de compraventa de bienes raíces.

3.- Dentro de su prestigiosa actividad y experiencia profesional, ¿Nos podría indicar si conoce o tiene noticia de algún litigio o reclamación que se haya producido entre las partes o un tercero, derivados de una Escritura Pública de Compra Venta de un bien raíz, antes o después de su inscripción en el Registro de la Propiedad?;

Respuesta.

Por varias ocasiones me ha sucedido en mi vida profesional, en que la parte que vende necesita el dinero, pero se encuentra que el bien inmueble tiene prohibición de venta por cinco años y además patrimonio familiar, lo cual lo imposibilita poder realizar cualquier cambio en el título traslativo, es cuando se puede realizar la

promesa de compraventa del bien inmueble, para de esta manera asegurar, el precio y la venta posterior.

4.- Indíquenos ¿Si alguna vez realizó alguna rectificación, aclaración, ampliación, adiciones u otros en una o cualquier notaría del país?;

Respuesta:

Así es, resulta que un bien inmueble que tiene su escritura pública, que lo ha mantenido toda su vida con sus respectiva linderaciones antiguas, pero al realizar otras mediciones se da cuenta que no es lo que consta en la escritura, es decir queda un excedente, lo que ocasionaría que tiene que realizar una ampliación de la escritura pública o en otras ocasiones sucede por los nombres, por ejemplo en la Cédula de ciudadanía consta como María Pilar y en las escritura consta como María del Pilar, tiene que hacerse una rectificación de la escritura.

5.- De la misma manera señale, ¿si en una o cualquier Registraría de la Propiedad del país, se le presentó negativa de inscripción, inconsistencia de la información del predio, o datos errados, aclaración o rectificación de escritura alguna?; y,

Respuesta:

Se presenta una debilidad muy evidente, pues la seguridad jurídica se debilita en las demandas que se presentan contra las negativas de inscripción asentadas por los Registradores y Registradoras de la Propiedad. El problema reside en el hecho de que no existe una adecuada reglamentación legal que direcciona dichas demandas hacia un juzgado específico, creándose como consecuencia una duplicidad de acción judicial, pues se emprenden procesos judiciales tanto en los Juzgados de lo Civil, como en los Tribunales Contencioso Administrativos. En vista de ello, surgió la necesidad de proponer una reforma a la Ley de Registro en la que se conceda a los Juzgados de lo Civil la facultad exclusiva de atender las demandas contra las negativas de inscripción asentadas por Registradores y Registradoras de la Propiedad.

6.- Que con el objeto de evitar o reducir las incidencias de litigios y otras reclamaciones que se suelen presentar en algunas compraventas antes o posterior a su inscripción, entre los contratantes o por la afectación de un tercero. **¿Estaría usted de acuerdo o no, que se introduzcan más reformas y se otorguen más facultades, a más de la que ya tienen Los Notarios y Registradores de la Propiedad?**. Pues nuestra legislación permite la venta de cosas ajenas, la estipulación a favor de un tercero, la intervención del llamado agente oficioso y otros que podrían dar lugar a dichas incidencias?

Respuestas:

Pienso que se han dado últimamente muchas reformas, con las que se ha modernizado y dinamizado el sistema notarial y registral en el país, casualmente para que dichos funcionarios cumplan a cabalidad con sus funciones específicas, y de esta manera se evitan tantas y cuantas incidencias, demás reclamaciones y otros litigios.

E.- En la formulación de preguntas y Entrevista realizada a la **AB. NANCY VILLACIS, Ex Servidora Pública del Registro de la Propiedad y Mercantil del Registro de la Propiedad de Durán y actual Servidora Pública del cantón Registro de la Propiedad del cantón Samborondón**, expone de manera clara su criterio jurídico y consideración siguiente:

Preguntas:

1.- Díganos brevemente ¿Qué opinión jurídica tiene sobre el contenido del Art. 1740, Parf. 2do. Del C.C. Ecuatoriano, y que antes hemos expuesto?;

Respuesta:

El inciso segundo del Art. 1740, nos presenta con claridad, la manera en que deben ser presentados los títulos traslaticios de dominio (venta, donación o permuta) así como en el caso del auto de adjudicación mediante protocolización. La ley nos señala de manera concreta la forma en que estos actos o contratos deben ser presentados para su inscripción.

2.- Por la respuesta dada a la pregunta anterior ¿Entonces, es necesaria y de carácter obligatorio, la acción notarial y registral para la consolidación y garantía jurídica de los contratos de compraventa de bienes raíces?;

Respuesta:

En el sistema de título y modo que es el sistema de Bello, el cual sigue nuestro derecho positivo ecuatoriano, es un requisito indispensable, para la celebración de ciertos actos o contratos la intervención notarial, la cual va exteriorizada a contener un título (acto o contrato) y la registral que es la que va perfeccionar la tradición de la propiedad por medio de la inscripción en el Registro de Propiedad.

3.- Dentro de su prestigiosa actividad y experiencia profesional, ¿Nos podría indicar si conoce o tiene noticia de algún litigio o reclamación que se haya producido entre las partes o un tercero, derivados de una Escritura Pública de Compra Venta de un bien raíz, antes o después de su inscripción en el Registro de la Propiedad?;

Respuesta:

En la práctica notarial y registral, muy comúnmente se reciben demandas relacionadas a la nulidad del acto o contrato, así como a la nulidad de la escritura pública, al respecto citó un caso de Nulidad de escritura pública y nulidad del acto, publicado en la Gaceta Judicial Año LXXIX Serie XIII N°5, p 1025 fallo de fecha 15 de febrero de 1979 "Los actos o contratos realizados por cualquiera de los cónyuges, el respeto a la propiedad de la sociedad matrimonial, sin el consentimiento de la otra, cuando sea necesario, es relativamente inválido, y puede ser declarada por el cónyuge cuyo consentimiento fue necesario y ausente. El Juez y la corte de apelación, considerando que en el contrato de compraventa no hubo consentimiento de la mujer declaran, no la nulidad del contrato, porque evidentemente este no se demandó sino la nulidad de la escritura pública, declaración que es ilegal, ya que la falta de consentimiento del cónyuge no es causa o motivo de nulidad de un instrumento

público, pues los motivos de nulidad de las escrituras públicas se encuentran señalados en los Art. 180 y siguientes del Código Civil y en la ley Notarial sin que en ellos esté incluida tal falta de consentimiento de la cónyuge."

4.- Indíquenos ¿Si alguna vez realizó alguna rectificación, aclaración, ampliación, adiciones u otros en una o cualquier notaría del país?;

Respuesta:

Las rectificaciones, aclaraciones, ampliaciones, adiciones y otros títulos son actos, que se solicitan para su inscripción diariamente con el afán de cambiar la información que por errores de forma constan en los asientos registrales.

5.- De la misma manera señale, ¿si en una o cualquier Registraduría de la Propiedad del país, se le presentó negativa de inscripción, inconsistencia de la información del predio, o datos errados, aclaración o rectificación de escritura alguna?; y,

Respuesta:

Si, algunas veces y no me ha quedado otra alternativa, que realizar el trámite y la aclaración correspondiente y conforme a derecho.

6.- Que con el objeto de evitar o reducir las incidencias de litigios y otras reclamaciones que se suelen presentar en algunas compraventas antes o posterior a su inscripción, entre los contratantes o por la afectación de un tercero. ¿ Estaría usted de acuerdo o no, que se introduzcan más reformas y se otorguen más facultades, a más de la que ya tienen Los Notarios y Registradores de la Propiedad?. Pues nuestra legislación permite la venta de cosas ajenas, la estipulación a favor de un tercero, la intervención del llamado agente oficioso y otros que podrían dar lugar a dichas incidencias.

Respuesta:

En los últimos tiempos se han introducido reformas importantes al sistema Notarial y Registral inyectándoseles nuevas facultades y ampliando sus respectivos parámetros de accionar legal, vemos actualmente un Registro de la propiedad municipal con su propia edificación, y las Notarías funcionando en diversos lugares de la ciudad de Guayaquil.

F.- En la formulación de preguntas y entrevista realizada a la **Abogada JESSICA MOREIRA SALAZAR, ex servidora pública del Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público “INMOBILIAR” Coordinadora del área de Proyectos Emblemáticos,** quien expone de manera clara su criterio jurídico y consideración siguiente:

Preguntas:

1.- Díganos brevemente ¿Qué opinión jurídica tiene sobre el contenido del Art. 1740, Parf. 2do. Del C.C. Ecuatoriano, y que antes hemos expuesto?;

Respuesta:

Jurídicamente hablando sobre lo antes citado debo exponer que una compraventa no se perfecciona solamente con la escritura pública, la compraventa se la considera perfecta en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad del bien inmueble al que pertenece.

2.- Por la respuesta dada a la pregunta anterior ¿Entonces, es necesaria y de carácter obligatorio, la acción notarial y registral para la consolidación y garantía jurídica de los contratos de compraventa de bienes raíces?;

Respuesta:

Sí, es necesario y obligatorio y debería reflejarse en el contenido del Art. 1740 parf.2do del Código Civil, para que no exista falencia al perfeccionar la compraventa.

3.- Dentro de su prestigiosa actividad y experiencia profesional, ¿Nos podría indicar si conoce o tiene noticia de algún litigio o reclamación que se haya producido entre las partes o un tercero, derivados de una Escritura Pública de Compra Venta de un bien raíz, antes o después de su inscripción en el Registro de la Propiedad?;

Respuesta:

Sí, conocí de varios casos, en algunos de esos se llegó hasta el ámbito judicial.

4. Indíquenos ¿Si alguna vez realizó alguna rectificación, aclaración, ampliación, adiciones u otros en una o cualquier notaría del país?;

Respuesta:

Sí, he realizado varias pero en su gran mayoría por las medidas y medidas del bien inmueble o porque en el catastro municipal se reflejaba alguna contradicción con la escritura original.

5. De la misma manera señale, ¿si en una o cualquier Registraduría de la Propiedad del país, se le presentó negativa de inscripción, inconsistencia de la información del predio, o datos errados, aclaración o rectificación de escritura alguna?; y,

Respuesta:

Efectivamente, esto sucede más con los predios antiguos o en lugares rurales donde la toma de medida de los terrenos no eran exactos por falta de instrumentos modernos o que los mismos en la actualidad los calculan de otra manera.

6.- Que con el objeto de evitar o reducir las incidencias de litigios y otras reclamaciones que se suelen presentar en algunas compraventas antes o posterior a su inscripción, entre los contratantes o por la afectación de un tercero. ¿Estaría usted de acuerdo o no, que se introduzcan más reformas y se otorguen más facultades, a más de la que ya tienen Los Notarios y Registradores de la Propiedad?. Pues nuestra legislación permite la venta de cosas ajenas, la estipulación a favor de un

tercero, la intervención del llamado agente oficioso y otros que podrían dar lugar a dichas incidencias.

Respuesta:

Realmente nuestro país tiene leyes, reglamentos, decretos por doquier, es necesario que las instituciones que trabajan en equipo para formalizar, inscribir y perfeccionar la compraventa tengan una sola información de los bienes inmuebles, eso evitaría los inconvenientes y/o conflictos posteriores y más seriedad en el profesional del derecho que muchas veces por ganar un honorario no respeta el orden de las cosas y después se requiere de rectificación, ampliación, aclaración y demás.

Analizando y evaluando la contestación en forma global y de cada una en particular de las preguntas formuladas a los seis encuestados prestigiosos profesionales del derecho y vinculados a la actividad inmobiliaria. Con respecto a la primera y segunda pregunta, en las que se solicita su criterio jurídico sobre el contenido del Art. 1740, Parf. 2do. del Código Civil, y la necesidad de la intervención del accionar notarial y registral, para la plena validez de dichos contratos de ventas de bienes inmuebles, todos coincidieron en manifestar que las transferencias traslativa de dominio de bienes inmuebles, y de todo lo que tenga relación a bienes raíces e inmuebles en general, esto es el convenio contractual, entre compradores y vendedores, de manera obligatoria deben celebrarse por escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad, conforme lo dispone dicha norma legal, y que es necesaria, de vital importancia la intervención del accionar notarial y registral como depositarios de la fe pública y principio de publicidad.

En las preguntas tres, cuatro y cinco de los entrevistados, esto es si conocen de manera de algún litigio que se haya producido y derivado por defecto de alguna escritura pública de compraventa de inmueble, y si realizó trámite alguno de rectificación, aclaración, ampliación, o adición en una o cualquiera de las notarías existente en el país, si se le presentaron estos inconvenientes en una o cualquier registro de la propiedad de la república. Igualmente los seis respondieron de forma afirmativa, coincidiendo sus opiniones y pareceres. Para lo que expresaron que si conocen de estos casos e incidencias, y de muchos otros litigios y controversia

legales, derivados de las anomalías, producidas por la mala y abusiva aplicación del derecho al efectuarse esos contratos de compraventa de propiedades e inmuebles. Agregando que si han tramitado esas rectificaciones y ampliaciones, producto de las falencias y deslizamiento de errores, los mismos que son una verdadera pérdida de tiempo, insistieron en señalar, que se les han presentado algunos casos de negativas de inscripciones, inconsistencia de la información del predio, o datos errados, aclaraciones y rectificaciones de variada índole, en el registro de la propiedad.

Con relación de las contestaciones dadas a la pregunta número seis, sobre si estarían de acuerdo o no, que se realicen o introduzcan nuevas reformas y se otorguen más facultades al sistema notarial y registral, a más de las que ya tienen, a fin de lograr evitar o reducir todas estas incidencias y demás litigios antes señalados, los mismos que se producen y derivan del contrato de compraventa de bienes inmuebles. Encontramos los siguientes resultados. Los entrevistados identificados con los literales A), C), D), E), F) manifiesta, que la nueva Constitución de Montecristi año 2008, el ordenamiento judicial cambio, implementando el sistema oral y administrativo dándole consistencia a los organismos auxiliares. Se dictó un nuevo Código Orgánico de la Función Judicial (2009), luego se puso en vigencia un nuevo Código Orgánico General de Procesos en lugar del antiguo Código de Procedimiento Civil (2015) y finalmente entró en vigencia la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, nuevas reformas al sistema Notarial y Registral, confiriéndoles nuevas facultades en trámites de acción voluntaria, justificándose con aquello, que el derecho está en constante cambio, con los cuales se debería evitar tantos y cuantos litigios que se presentan.

Con lo que consideran que la ley previene todos estos factores y a su vez los regula debidamente, si se suscitan incidencias o litigios, estos se producen por el abuso, la mala aplicación y desnaturalización del derecho previamente establecido. Tienen la plena convicción, que actualmente tienen suficiente material legal, con lo que pueden ejercer mayor control y la aplicación debida en cada caso y evitar cualquier incidencia, que la legislación civil permite la venta de cosas ajenas, la estipulación a favor de un tercero y la intervención del agente oficioso, pues esto está

legislado y debidamente reglada por el Código Civil, a más de las incidencias a las que se refieren, se presentan también por cuanto el usuario busca al tramitador y no al profesional del derecho para su debido asesoramiento y orientación .

Sostienen también que últimamente se han dado muchas reformas, con las que se ha modernizado y dinamizado el sistema notarial y registral en el país, casualmente para que dichos funcionarios cumplan a cabalidad con sus funciones específicas, y de esta manera se eviten, tantas y cuantas incidencia que ya se las a puntualizado. Agregan también, que en los últimos tiempos se han introducido reformas importantes al sistema Notarial y Registral inyectándoseles nuevas facultades y ampliando sus respectivos parámetros de accionar legal, vemos actualmente un Registro de la propiedad municipal, antes bajo la jurisdicción de la función judicial, con su propia edificación, y las Notarías funcionando en diversos lugares de la ciudad de Guayaquil.

Que la república tiene leyes, reglamentos, decretos por doquier, es necesario que las instituciones trabajen en equipo para formalizar, inscribir y perfeccionar el convenio de compraventa, que este tenga una sola información de los bienes inmuebles, eso evitaría los inconvenientes y/o conflictos posteriores y más seriedad en el profesional del derecho que muchas veces por ganar un honorario no respeta el orden de las cosas y después se requiere de rectificación, ampliación, aclaración y demás.

Finalmente debemos recalcar y hacer hincapié, lo manifestado por la entrevistada identificada con el literal B), quien de manera única se manifiesta de forma contraria a las cinco intervenciones anteriores, en los siguientes términos: que es totalmente necesario que los notarios públicos sean investidos de más facultades de las que poseen actualmente, estas deben permitirles investigar de manera profunda los antecedentes y poder contradecir los actos a escriturarse, no solo por la omisión de formalidades sino también por encontrar o presumir el cometimiento de algún ilícito.

Importantes y versados criterio, dentro de los cuales encontramos excelentes e importantes resultados, que en forma directa se refieren y vinculan con el contenido

y propósito de la presente investigación, así como también de los diferentes fallos jurisprudenciales precitados y el listados de controversias, que entre las más comunes se presentan día a día, resultado de todo aquello que lo tomo para fundamentar las recomendaciones y conclusiones respectivas.

Análisis correspondiente a los anexos, uno, dos y tres de los cuadros estadísticos.

Que a más de las importantes entrevistas e ilustradas respuestas antes referidas, agregamos tres anexos o gráficos estadísticos en la parte final del presente trabajo, que da cuenta del movimiento administrativo del control escriturario, efectuado por el Departamento Jurídico de Fábrica de Operaciones Crediticias, quienes ejercen un estricto control y valoración legal escrituraria, el mismo que pertenece al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), Institución Financiera que otorga préstamos hipotecarios a sus afiliados para la adquisición o compra venta de sus correspondientes viviendas familiares, al aprobar dicho préstamo hipotecario se dispone la elaboración de la respectiva escritura pública, la misma que deberá ser debidamente notariada e inscrita en el registro de la propiedad, para de inmediato proceder con el desembolso del crédito, dinero que es depositado mediante transferencia interbancaria al o los vendedores. Si dicha escritura de compraventa presenta alguna inconsistencia o error de tipo legal, es observada y devuelta, para su corrección que en derecho deba necesariamente que efectuarse. De la Elaboración de esta escritura, la minuta, la autorización e inscripción en el Registro de la Propiedad se encargan los Abogados externos que el BIESS previamente contrata.

Los gráficos estadísticos antes citados tienen por objeto observar, la relación que tienen con el contenido central de nuestra investigación académica y fundamentalmente analizar si dichas escrituras de compraventa observadas y con inconsistencia legal, va en aumento o se encuentra decreciendo, afín de tomarlos para las recomendaciones propias y adecuadas.

Anexo número uno, gráfico de barra vertical, en que se demuestra todas las escrituras observadas por año, desde el 2014 hasta lo que va del 2018. En el año 2014

fueron observadas 140 escrituras, entrando al año 2015 aumenta a 532 escrituras observadas, en el año 2016 comienza a decrecer con 108 escrituras observadas, luego sigue a la baja en el año 2017 con 95 escrituras observadas, ubicándose actualmente en lo que va del año 2018 en 11 escrituras observadas, tendencia decreciente a la mínima expresión, pues así se ahorra tiempo y dinero. Es importante señalar que el presente gráfico pertenece a la zona número uno, que está compuesta de cinco provincias que son: Guayas, Los Ríos, Santa Elena, El Oro; y Galápagos.

Anexo número dos, correspondiente al código de barra horizontal, que señala la numeración estadística de las escrituras inscritas observadas por zona que van de 0 punto a 1000: zona 01 con 833 escrituras observadas; zona 02 con 8 escrituras observadas; y Zona 03 con 45 escrituras observadas. Zona uno compuesta por: Guayas; Los Ríos; Santa Elena; El Oro; y, Galápagos. Zona dos: compuesta por Bolivia y Chimborazo. Zona tres compuesta por: Azuay, Cañar, Loja, Morona Santiago y Morona Chinchipe.

Anexo número tres, correspondiente al gráfico de línea, correspondiente a la zona número uno, tan solo de la ciudad de Guayaquil, que corresponde a devolutivas por año. A diferencia del sistema anterior, en este gráfico se muestra las matrices y sus anexos, que eran presentados por los Abogados externos, al departamento legal del BIESS, para su revisión y previo al trámite notarial y registral. En el mismo año 2015 bajo de 469 matrices devueltas a 16. En el año 2016 se disparó a 155 matrices devueltas, bajando el margen de deslizamiento de errores a 44 matrices devueltas.

3.2. RECOMENDACIONES

1.- Cómo está demostrado, que tanto el sistema notarial, como el registral a través de su constante accionar, estos tienen como fin y objeto la justicia, la publicidad y sobre todo el de proporcionar seguridad jurídica a todas las partes intervinientes, buscando permanentemente a través de sus reformas y cambios estructurales, su correspondiente modernización y el perfeccionamiento de sus respectivas actividades, por ende bajo el amparo y cumplimiento de las normas jurídicas correspondientes que regulan y guían este accionar importante en favor de la comunidad toda. Por lo que consiguientemente hacemos hincapié, en que también es necesario que los ciudadanos, las partes, los usuarios, los profesionales del derecho, deben contribuir dando su mayor contingencia y conocimiento para que dichos postulados legales se logren a cabalidad, ya que nuestra legislación civil antes expuesta es clara, diáfana y previamente determinada, esto significa que se encuentra en estado de alerta y prevención de que no se produzcan litigios, dando atención y solución legal a todas y cada una de esas incidencias anormales, importantes y necesarias para una buena y excelente convivencia jurídica social.

2.- De forma concreta, las partes intervinientes deben de respetar y cumplir sus obligaciones previamente adquiridas en el contrato de compraventa, pues se inculpa mutuamente de las inobservancias a lo previamente acordado en dicho contrato, motivos por los cuales se presentan reclamos y demandas por diversos factores legales, al celebrarse o confeccionarse el texto de la escritura de transferencia de dominio. Por lo que se debería tratar de crear conciencia jurídica, a fin de que los contratos de compraventa de bienes inmuebles o su respectivas escrituras con problemas legales sea mínima, o casi ninguno, que en dichos despachos u oficinas se preste mayor atención y prolijidad a las misma. Que los usuarios busquen al profesional del derecho adecuado para que los oriente correctamente.

3.- Por lo que es necesario entonces, que los abogados en conjunto con los empleados y los Notarios revisen prolijamente mediante cotejo de ambos texto, esto es de la minuta y la matriz que ha sido elevada a escritura pública, para verificar de

que no se ha producido deslizamiento de error de dato alguno, y de aparecer uno de los mismo inmediatamente a tiempo corregirlos.

4.- Es evidente que el Derecho Notarial y Registral enmarca la actividad tanto del notario como el de los registradores, los mismos que actúan bajo la legislación plenamente establecida y sobre lo que actúan o intervienen en dar fe pública al contrato de compraventa o transferencia de dominio. Se ha expuesto así también, ya que la solución para las series de incidencias, conflictos y litigios que se presentan o derivan de dicho contrato, los cuales para que los mismos se reduzcan, se deben aplicar las normas que ya están previamente establecidas, en lugar de incrementar más reformas sobre reformas, ejerciendo e implementando el debido control y apego fielmente a dichas normas jurídicas, se fortalezca el actual accionar notarial y registral.

Por lo cual hacemos énfasis en que los contratos de compraventa de bienes raíces y sus derivaciones contractuales, se encuentran debidamente reglados y plenamente determinados, esto es cada uno de sus elementos y requisitos necesarios que dan forma legal para su debida conformación. Elementos y requisitos, sin los cuales no hay contrato de compraventa y consiguientemente no habría transferencia de dominio, ya que aquello es la esencia de dicho contrato, entre los que tenemos, la necesidad de establecer la plena capacidad de los intervinientes, se debe fijar un precio, referencia clara y detallada de la cosa o propiedad a transferirse.

5.- Por supuesto que la mayoría de los contratos de compraventa cumplen los requisitos jurídicos y legales consiguientes y no presentan inconsistencia ilegal alguna, pero existe un gran número de estos instrumentos convencionales con los problemas antes señalados. Por lo que a más de las conclusiones y recomendaciones antes expuestas, se debería de realizar una amplia campaña nacional de difusión y concientización, por parte del Consejo de la Judicatura, órgano administrativo de la Función judicial. Igual por parte de las Facultades de Derecho de las Universidades del país, dando desde la aulas universitarias, la debida orientación y preparación académica sobre la importancia de proteger a esta institución jurídica, como lo es

el contrato de compraventa de bienes inmuebles, a fin de que no se atente contra su existencia, ni se la desnaturalice sacándola disimuladamente del orden preestablecido.

6.- Que no obstante las prevenciones legales que se encuentran establecidas, y tantas veces mencionadas, en nuestro sistema jurídico, y de las aquí planteadas y propuestas, se sigan dando estos litigios entre las partes por cualquier inconformidad convencional, se debería impulsar la mediación predial e inmobiliaria, como medio alternativo de solución de estos conflictos en todos los casos y asuntos que fueren transigibles, de conformidad a la Constitución de la República (Art. 190); Ley de Arbitraje, Mediación y Reformas (Art.43); y, (COGEP) Código Orgánico General de Procesos (Art. 294 No.- 6). El estado ecuatoriano, los usuarios, y las partes en conflictos, ahorrarían tiempo y dinero, y sobre todo se descongestionarían los despachos jurisdiccionales.

BIBLIOGRAFÍA

- Arrache Murguía, J. G. (s.f). El Notario Público Función y Desarrollo Histórico Revista Jurídica Online de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, Publicado el 31 de julio de 2007. Recuperado de <https://www.revistajuridicaonline.com/2007/07/el-notario-Pblico-funcin-y-desarrollo-historico/>*
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2009). Código Orgánico de la Función Judicial y sus reformas (2011, 2014).
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2015). Código de Procesos R. O. Suplemento No 506.
- Carrión Eguiguren, E. (1980). *Curso de Derecho Civil de los Bienes: Cuarta Edición.*
- Cavallé Cruz, A. (2012). *El Notario como garante de los Derechos de las Personas No. 10: Biblioteca Moderna de Derecho Civil: Juristas Editores*
- Comisión Jurídica de Codificación del Congreso Nacional del Ecuador. (1970). *Código Civil con Jurisprudencia. R.O.S-104:20-XI-70. Selección elaborada por Juan Larrea Holguín, Séptima Edición, 1998. Quito, Ecuador. Editorial Corporación de Estudio y Publicaciones.*
- Comisión Legislativa y Codificación del Congreso Nacional del Ecuador. (4 de septiembre de 1997). Ley de Arbitraje y Mediación R.O. No.145.
- Comisión Legislativa y Codificación del Congreso Nacional del Ecuador. (14 de diciembre de 2006). Ley de Arbitraje y Mediación y sus Reformas R.O. No.417.
- Congreso Nacional del Ecuador. (2005). Codificación Código Civil Ecuatoriano.
- Decreto Supremo 1404. (1966). Ley Notarial, Ecuador R.O. No. 158 y sus reformas de la Resoluciones: 010-2015, 034-2015, 078 -2016.
- Espanés, L. M. (2004). *La Publicidad Registral Palestra: Editores Lima.*
- González Barrón, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial. Lima,Perù: Editorial Juristas Editores.*

- Larrea Holguín, J. (2006). *Diccionario del Derecho Civil Ecuatoriano, Primera Edición: Editorial Corporación de Estudio y Publicaciones.*
- Larrea Holguín, J. (1998). *Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador: Quinta Edición: Editorial Corporación de Estudio y Publicaciones.*
- Manzano Solano A. M, & Fernández M. M. (2002). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario: Ediciones Colegio de Registradores de España.*
- Merino Pérez, G. (2008). *Enciclopedia de Práctica Jurídica (Primera Parte), Apéndice XVI: Guayaquil, Ecuador: Librería "MAGNUS".*
- Orrelle, Josè M. R. (2008). *Actos e Instrumentos Notariales: Editorial La Ley.*
- Pau Pedron, A. (1995). *Curso de Práctica Registral, Madrid: UPCO.*
- Sastre Muncunill, L. R. (1976). *Derecho Hipotecario: Tomo I: Séptima Edición: Barcelona: BOSCH Casa Editorial S.A.: Urgel.*
- Villalva Plaza, J. (2015). *Práctica Registral Inmobiliaria y Mercantil del Ecuador: Tomo I: Teoría Básica para una Buena Práctica Registral, Jurisprudencia: Primera Edición: Editorial Jurídica del Ecuador.*
- Zinny Mario, A. (2000). *El Acto Notarial (Dación de FE), Buenos Aires, Editorial Depalma.*
- Zurita Zambrano, I. (2014). *Del Sistema Registral de las Propiedades en el Ecuador: Primera Edición.*

ANEXO 1.-

OBSERVADOS DESEMBOLSO POR AÑO				
2014	2015	2016	2017	2018
140	532	108	95	11



ANEXO 2.-

OBSERVADOS POR ZONAS		
ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
833	8	45



ANEXO 3.-

DEVOLUTIVAS DEL RP POR AÑO			
2015		2016	2017
NIP	NUT	NIP	NIP
469	16	155	44





Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Kerlly Noemí Torres López, con C.C: # 092323850-5 autora del trabajo de examen complejo: **“La acción Notarial y Registral para la consolidación y garantía jurídica de los Contratos de Compraventa de Bienes Raíces, tendiente a evitar o reducir litigios y otras reclamaciones anteriores y posteriores a su inscripción”** Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO DE NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 31 de mayo del 2019

f. _____

Ab. Kerlly Noemí Torres López

C.C: 092323850-5



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	LA ACCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL PARA LA CONSOLIDACIÓN Y GARANTÍA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES RAÍCES, TENDIENTE A EVITAR O REDUCIR LITIGIOS Y OTRAS RECLAMACIONES ANTERIORES Y POSTERIORES A SU INSCRIPCIÓN.		
AUTOR(ES):	Ab. Kerlly Noemí Torres López		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	Ab. María José Blum M. – Dr. Francisco Obando F.		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Derecho Notarial y Registral		
GRADO OBTENIDO:	Magíster en Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	31 de mayo del 2019	No. DE PÁGINAS:	77
ÁREAS TEMÁTICAS:	DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	LEY NOTARIAL- LEY DE REGISTRO DE DATOS PUBLICOS- LEY DE REGISTRO- CODIGO ORGANICO FUNCIÓN JUDICIAL Y CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR		

RESUMEN/ABSTRACT:

En el transcurso de la indagación del presente trabajo, ha sido y es fundamental establecer los diversos parámetros y más factores socio- económico y jurídicos, del contrato de compra venta de bienes raíces, institución jurídica importantísima, dentro del cual y otros se desarrolla directa el accionar Notarial y Registral cuya esencia de su existencia es dar fortaleza legal a los actos y contrato que se suscriben y registran bajo control de sus respectivos ministerios, proporcionando publicidad y garantía jurídica, respetando el cumplimiento del debido proceso, los derechos de libertad y de protección constitucional Arts. 66, 75 y 76. En cambio el Art. 1740 prf. 2do. del Código Civil codificado ecuatoriano, establece que para que las transferencias de dominio, se reputan perfectas deben encontrarse formalmente protocolizadas e inscritas en el registro de la propiedad. Pero sucede y llama la atención, que muchas de estas escrituras presentan inconsistencia legal y varios errores de forma y fondo, muchas de las cuales se derivan, por errores deslizados involuntariamente o descuido en el despacho notarial y registral, inconformidad e incumplimiento de uno de los contratantes, el usuario pensando ahorrarse algún dinero, no concurre al profesional del derecho, sino al tramitador o tinterillo, quienes agravan y enredan el asunto produciéndose litigios múltiples y variados litigios congestionando los despachos jurisdiccionales, nuestro trabajo tiende a proponer visos de solución jurídica y legal, que tienden a reducir a la mínima expresión estas incidencias.

ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0983597449	E-mail: abg_kerllytorres_22@hotmail.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry	
	Teléfono: 0969158429	
	E-mail: mariuxiblum@gmail.com	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	