



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRIA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**TEMA:**

LA ESCRITURA PÚBLICA COMO INSTRUMENTO  
FUNDAMENTAL PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA  
REALIDAD INMOBILIARIA DE CADA CANTÓN.

**Trabajo de Componente Práctico de Examen Complexivo previo  
la Obtención del grado de Magíster en Derecho Mención Derecho  
Notarial y Registral**

**Autora:**

**AB. MELANY MUÑOZ CHOEZ**

**GUAYAQUIL - ECUADOR**

**2020**



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

**Certificación**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Ab. Melany Muñoz Choez**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

**Dr. Francisco Obando Freire**  
**Revisor Metodológico**

---

**Dra. Teresa Nuques Martínez**  
**Revisor de Contenido**

**DIRECTOR DEL SISTEMA DE POSGRADO**

---

**Dr. Santiago Velázquez Velázquez, PhD**

**Guayaquil, 17 de enero del 2020**



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

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Abg. Melany Muñoz Choez

**DECLARO QUE:**

El componente práctico de examen complejo: **“LA ESCRITURA PÚBLICA COMO INSTRUMENTO FUNDAMENTAL PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA REALIDAD INMOBILIARIA DE CADA CANTÓN”**, previo a la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme a 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, 17 de enero del 2020

**LA AUTORA**

---

**AB. MELANY MUÑOZ CHOEZ**



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

**AUTORIZACIÓN**

**AB. MELANY MUÑOZ CHOEZ**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: “**LA ESCRITURA PÚBLICA COMO INSTRUMENTO FUNDAMENTAL PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA REALIDAD INMOBILIARIA DE CADA CANTÓN**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 17 de enero del 2020

**LA AUTORA**

---

**AB. MELANY MUÑOZ CHOEZ**

# Informe de URKUND

**URKUND**

**Documento** MUÑOZ MELANY.docx (D60287833)  
**Presentado por** 2019-12-04 13:20 (-05:00)  
**Presentado por** mariuxiblum@gmail.com  
**Recibido** teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com  
**Mensaje** [Mostrar el mensaje completo](#)

0% de estas 25 páginas, se componen de texto presente en 0 fuentes.

**Lista de fuentes** Bloques

Categoría	Enlace/nombre de archivo
<b>Fuentes alternativas</b>	
<b>Fuentes no usadas</b>	

0 Advertencias. Reiniciar Exportar Compartir

otorgaciones, la primera implica exigir comprobantes vigentes que evalúen la capacidad y estado civil de quienes se obligan, inclusive si se maneja mediante un apoderado. En los casos que sean incapaces deberá reflejar el representante legal respaldado con el respectivo instrumento público. La segunda obligación, misma que comprende evaluar la libertad con la cual proceden, implica que el notario examine por separado si la escritura que se ha decidido otorgar es por amenaza, promesa, coacción, seducción o temor reverencial. Con respecto al tercer punto, constatará que cada una de las partes está instruida respecto al objeto y el resultado de dicha escritura. Para ser válida, la misma tendrá que estructurarse en castellano presentando como requisitos adicionales, según Torres CITATION Tor18 \n \t \l 12298 (2018), los siguientes: • Lugar, día, mes y año cuando se realiza la redacción, incluso la hora si el notario decide esto como conveniente. • Nombres y apellidos del funcionario público que autoriza, es decir el notario, junto al cantón donde se está ejerciendo. • Datos generales de los otorgantes como nombres y apellidos, nacionalidad, edad, domicilio, estado civil y actividad económica. • Si se representan a sí mismos o a un tercero, teniendo en el último caso que presentar los comprobantes de capacidad. • Cuando una de las partes no maneja el idioma castellano, debe estar expresa la circunstancia por la cual se recurrió a un intérprete. Este interventor es nombrado y juramentado por el notario para dar validez al acto. • La fe del conocimiento de quienes intervienen en el acto o contrato y que son los otorgantes, testigos y el intérprete cuando sea necesario. • Comprobación de la identidad de los otorgantes, realizándose por dos testigos vecinos o

## Índice general

Certificación.....	II
Declaración de responsabilidad.....	III
Autorización.....	IV
Informe de URKUND.....	V
Índice general.....	VI
Índice de tablas.....	VII
Resumen.....	VIII
Abstract.....	IX
Introducción.....	2
Desarrollo.....	7
La escritura pública y la seguridad jurídica.....	7
El notario como funcionario principal o quien estructura el instrumento legal para darle propiedad a un bien inmueble o su forma de transferir.....	8
Fundamentación teórica.....	9
Bases teóricas.....	9
Definición de términos.....	20
Metodología.....	21
Enfoque.....	21
Alcance.....	22
Tipo de investigación.....	22
Métodos empíricos.....	23
Resultados.....	23
Revisión del marco normativo.....	23
Presentación de entrevistas a notarios.....	25

Presentación de entrevistas a abogados en libre ejercicio. ....	33
Discusión .....	39
Conclusiones .....	43
Recomendaciones.....	45
Bibliografía .....	47
Anexo .....	53

### **Índice de tablas**

Tabla 1. Métodos empíricos .....	23
----------------------------------	----

## **Resumen**

El presente estudio se enfoca en la escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada cantón planteándose como objetivo el identificar los casos en los cuales han existido conflictos o posibles inconsistencias en la compraventa de inmuebles en problemas tales como falta de debido plano, catastro municipal, certificado de Registro de Propiedad y demás que imposibiliten su inscripción en el Registro de la Propiedad. En respuesta a este motivo, se realizó una investigación de carácter cualitativo aplicándose entrevista a notarios y abogados quienes destacan la importancia de la escritura pública como instrumento que proporciona seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles, instrumento que posteriormente será utilizada para la inscripción del inmueble otorgando más garantías legales al adquirir la propiedad del bien. En respuesta a los limitantes que impiden dicha inscripción y que guardan relación a las previamente mencionados, se exige un mejor accionar del notario planteándose una reforma a la Ley Notarial e incluyéndose recomendaciones para mejorar sus operaciones.

### **Palabras claves:**

Escritura pública	Compraventa	Contratos	Notario	Propiedad.
----------------------	-------------	-----------	---------	------------



## **Abstract**

The present study focuses on the public deed as a fundamental instrument for the legal security of the real estate reality of each canton, with the objective of identifying the cases in which there have been conflicts or possible inconsistencies in the sale of real estate in problems such as lack of Due plan, municipal cadastre, Certificate of Property Registry and others that make it impossible to register in the Property Registry. In response to this reason, a qualitative investigation was carried out, applying interviews to notaries and lawyers who highlight the importance of public deed as an instrument that provides legal certainty in real estate purchase contracts, an instrument that will later be used to register the property granting more legal guarantees when acquiring ownership of the property. In response to the limitations that prevent such registration and that are related to the aforementioned, a better action of the notary is required considering a reform of the Notarial Law and including recommendations to improve its operations.

### **Keywords:**

Public deed	Sale	Contracts	Notary	Property.
-------------	------	-----------	--------	-----------

## **Introducción**

Como parte del proyecto se determina por objeto de estudio a la escritura pública y la seguridad jurídica. Hinostroza (2017) afirma: “la escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante Notario y que este autoriza e incorpora a su protocolo”. Puede catalogarse de varias clases y a su vez contiene variados acuerdos de voluntad por consiguiente puede hablar de una compraventa, donación, permuta, arrendamiento, etc.

En sí, la escritura pública es un documento público y solemne para lo cual, sus efectos jurídicos son puestos en práctica para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. La seguridad jurídica es un principio constitucional, y éste efecto debe ser proyectada por el Registro de la Propiedad. Según la Agencia Estatal Boletín del Estado (1978) en la Constitución de ese año la voluntad de la nación española estableció la justicia, la libertad y la seguridad como tal, siendo valores superiores del ordenamiento jurídico que el Estado social y democrático de derecho lo propugnan.

Respecto al campo de estudio, el mismo comprende al notario como funcionario principal o quien estructura el instrumento legal para darle propiedad a un bien inmueble o su forma de transferir. En este punto es importante indicar que mediante el Código Civil del Ecuador, emitido por el Congreso Nacional 2005 y modificado por la Asamblea Nacional (2015), se establece que la transferencia de bienes inmuebles se perfecciona mediante escritura pública otorgada por un notario.

Dicha escritura pública posteriormente tendrá que inscribirse en el Registro de la Propiedad, el cual está comprendido por libros donde se inscriben todos los contratos y actos que la ley exige obligatoriamente al Registrador, en este caso

relacionados a bienes inmuebles, convirtiéndose las escrituras públicas en un requisito (Registro de la Propiedad de Guayaquil, 2018).

El Registrador de la Propiedad contiene varios libros, como Propiedad, Hipotecas, etc., inscribiéndose y registrándose en éstos, incluso presentando sus limitaciones de dominio. Se añade que el servidor público en mención tiene responsabilidad civil y penal por sus actuaciones en el desempeño de sus funciones quien debe responder por alguna falencia o error que se cometa en la revisión de los documentos, su posterior inscripción y la certificación.

Como ya se mencionó, los bienes inmuebles son transferidos por escritura pública, mas no por documento privado y para el perfeccionamiento de la entrega de la cosa material del contrato es necesario que las escrituras se inscriban en el Registrador de la Propiedad, de tal forma se formaliza una constancia para el ámbito probatorio.

El problema de la investigación surge en el proceso de compraventa de bienes inmuebles. En este caso, para perfeccionar el cierre de la matriz ante el notario y posteriormente éste facilite los testimonios o ejemplares, se deben presentar documentos habilitantes tales como levantamiento planimétrico, certificado de historial de dominio emitido por el Registrador de la Propiedad, recibo del último Impuesto Predial debidamente pagado y catastrado a nombre del promitente vendedor (Alcaldía Metropolitana de Quito, 2019).

Sin embargo, algunos instrumentos públicos al momento de ser perfeccionados con la inscripción ante el Registrador de la Propiedad, carecen de fundamentos técnicos y legales que otorguen a los propietarios la seguridad y veracidad de que están adquiriendo un bien que va a ingresar en su patrimonio toda vez que no existen valoraciones, mediciones de linderos o levantamiento planimétrico.

Inclusive existen casos donde ese mismo bien no ha sido reconocido como un terreno legítimo ante la respectiva alcaldía, siendo producto de invasiones o falta de registro ante la ley. Con la falta de información respecto de ciertos bienes inmuebles, su compraventa, comercialización, cesión de derechos, entre otros, se ve imposibilitado el perfeccionamiento del debido traspaso de propietario.

En la investigación se plantea como objetivo general el analizar casos en los cuales la transferencia de bienes inmuebles no se logra perfeccionar por distintos inconvenientes, tales como: falta del debido plano del inmueble, catastro municipal, certificado de registrador de propiedad o la imposibilidad de efectivizar su inscripción en el registro de propiedad.

Respecto a los objetivos específicos, los mismos comprenden el identificar los casos en los cuales han existido conflictos o posibles inconsistencias en la compraventa de inmuebles por los problemas mencionados; consultar opiniones de expertos que permitan tener un criterio más acercado a la búsqueda de soluciones al problema; plantear reformas, administrativas, de modelo de gestión municipal, legales o de procesos que permitan el correcto funcionamiento y el perfeccionamiento del debido registro, inscripción y traspaso de ser el caso; de bienes inmuebles entre los entes económicos de la sociedad..

La pregunta principal de la investigación, la cual será respondida en el desarrollo del estudio comprende ¿Es posible implementar mejoras al sistema de inscripción de bienes inmuebles en el registro de la propiedad?

A ella se incluyen preguntas complementarias de investigación haciendo referencia a ¿han existido conflictos o inconsistencias en la compraventa de inmuebles por la falta de documentos para su transferencia?; ¿qué tipo de formalidades de los requisitos legales se deben analizar para la escritura pública y

su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad?; ¿qué información se le debe consultar a expertos para tener un mejor criterio de la investigación?; ¿cómo establecer una reforma administrativa, de modelo de gestión municipal, legales o de procesos para que mejore el funcionamiento y el perfeccionamiento del debido registro de bienes inmuebles?

Sobre la premisa de investigación se determina que es concluyente que las escrituras públicas deben ser la herramienta principal para la seguridad jurídica en el caso de ser la realidad jurídica de lo que físicamente consta en sitio y así estar inscrito en el Registro de la Propiedad. Con la implementación de medidas adecuadas con determinación de la norma legal, el potencial comprador no se vería afectado ni perjudicado frente al tráfico inmobiliario, ya que la especificación tanto técnica como legal, le darían las garantías de que sea procedente la adquisición oportuna de cualquier inmueble.

Los métodos de investigación que sustentan el estudio son, dentro del método teórico, el lógico abordando en tal sentido al objeto de estudio. Es del caso que, se deberán analizar los entes involucrados, el notario, y entes de control (Municipio y Registrador de la propiedad) desde la perspectiva del debido proceso para llevar a cabo los actos jurídicos de transferencia de inmuebles.

Es decir que se planteará la implementación de las condiciones en la Ley Notarial y el Código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización para que se determine, de una manera eficaz, la solución de la falta de descripción de los parámetros técnicos de los lotes que son motivo de alguna compraventa en particular, y que sin un área específica no deberían ser inscritos y así conservar la materia principal del mismo.

Dentro de los métodos empíricos se encuentran la observación y la medición permitiendo la observación científica conocer los procesos que intervienen en la transferencia de un inmueble y cómo incide en su inscripción en el Registro de la Propiedad cuando no se cuenta con los elementos habilitantes requeridos. Además, a través del método de la medición se pretende conocer de primera mano o fuente, información sobre dichos procesos involucrando entrevistas a expertos en la materia.

La novedad científica de este proyecto se sustenta en su desarrollo dentro de la ciudad de Guayaquil, considerando el año 2019 como periodo de estudio, analizando casos en los cuales existan problemas de registro con la finalidad de proponer una solución oportuna a las necesidades de acelerar de manera efectiva este trámite y procesos de traspaso de inmuebles a través de compraventas, donaciones o cesiones.

## **Desarrollo**

### **La escritura pública y la seguridad jurídica**

La escritura pública tiene su estructura jurídica y se observa desde el Código Orgánico General de Procesos reconociéndose, mediante su artículo 205 que, cuando un documento público es otorgado por un notario e incorporado a un registro o protocolo, se llamará escritura pública. También se determinan sus partes esenciales, siendo expresadas en el artículo 206 e indicándose que, cuando no son claros, tienen vicios oscuros o no cumplen con las solemnidades legales, se catalogan como inválidos.

Cabe señalar que mediante la escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, esto en los actos o contratos otorgado ante un notario y que involucren la compraventa de bienes inmuebles, se da seguridad a quien adquiere la propiedad evitando que sea utilizado en el tráfico de tierras y vuelva a ser vendido a otra persona (Gualpa, 2015).

Esta seguridad tiene su contenido propio de los valores en la titularidad de derecho, este valor que tiene, es convertido en indemnización en caso de despojo, siendo imprescindible exigir que no se modifique en el patrimonio de quien adquirió este bien sin su voluntad.

Por otro lado, la seguridad jurídica exige “la Seguridad Preventiva del documento público por cuanto el documento privado carece de autenticidad por no presenciarse por ningún funcionario público y tan solo adquiere valor auténtico mediante el reconocimiento judicial y tampoco es íntegro como se deduce” del artículo 1230 del Código Civil.

La falta de una norma legal sin vacíos legales para que esa misma escritura no continúe en el mismo inconveniente de cuando se adquirió principalmente el

derecho, en la actualidad no habrá cómo reconocer o tener derecho sobre lo que uno realmente tiene, por ejemplo las cuotas sin determinación técnica o la falta de linderos, mensuras y área del lote que se está adquiriendo.

### **El notario como funcionario principal o quien estructura el instrumento legal para darle propiedad a un bien inmueble o su forma de transferir**

Para entender el concepto de Libro de Registro, es necesario mencionar que este viene de la Antigüedad. Así lo rescata Astudillo (2018), indicando que en Alemania aparecieron los primeros vestigios de los libros de Registro y con el transcurrir del tiempo, en el Imperio Romano Germánico optaron por incluir la publicidad registral en unos pueblos y el sistema romano en otros.

Luego se impuso el sistema inspirado en la ley prusiana, siendo así que desde el siglo XIII las llamadas investiduras o acuerdos de transmisión se anotaban en libros especiales, en orden cronológico y adicional del registro de transmisiones de propiedad constituían y transmitían rentas, fianzas y negocios jurídicos de derecho de familia, ya sean estos últimos tutelas o testamentos.

En Rusia del año 1872 el sistema de registro fue adoptado por la Ley sobre Adquisición de la Propiedad y Gravámenes Reales de Fincas y la Ley de Registro Inmobiliario, eliminándose la tradición propia del derecho romano. Este sistema contenía las siguientes características:

- La propiedad se inscribe para adquirir derechos, no exclusivamente para gravar el bien.
- La transmisión y constitución de derechos reales requieren del convenio o acuerdo más la inscripción.
- Si falta el acuerdo el registro sería inexacto.



Adicionalmente, la inscripción de la propiedad es un paso que permite que el propietario tenga los derechos sobre lo que le pertenece y quede registrado, publicado, ante las personas, para facilitar, además, la tradición de los bienes. El Notario, cuando elabora el instrumento público debe considerar todos los aspectos con cautela, ya que la omisión o inobservancia de las solemnidades del mismo, puede producir su invalidez.

En conclusión, el Notario no puede autorizar instrumentos públicos de oficio o por iniciativa propia, ya que estaría en contra del Principio de Rogación. Se puede decir que el instrumento público es un documento que se emplea como título legitimador para el tráfico jurídico, lo que quiere decir que es apto para el ejercicio de los derechos y exigencia de las obligaciones que constan en él.

## **Fundamentación teórica**

### **Bases teóricas**

En este punto se presentan una serie de definiciones relacionadas al tema de estudio tales como el derecho a la propiedad, la escritura pública, el Registro de la Propiedad, entre otros.

#### ***La escritura pública.***

Es un instrumento, también público, que ha sido autorizado con las solemnidades legales, y otorgado ante notario quien lo incorpora a un protocolo o registro público (Espinoza & Vega, 2016). Como puede observarse, únicamente aquellos documentos que el notario autoriza pueden obtener la denominación de escritura pública.

Su finalidad es dar fe en cuanto al hecho por el cual fueron otorgados, incluyendo ante terceros. Puede ser entendido como un documento cuyo contenido corresponde a los contratos o negocios jurídicos y actos que las personas otorgan ante el notario,

el cual los autoriza e incorpora posteriormente a su protocolo (Mancero, 2016). Cabe señalar que por escritura pública se otorgan únicamente los contratos o negocios jurídicos y actos que son ordenados según la ley o que se acuerdan por voluntad entre las partes interesadas.

El notario, como funcionario que autoriza estos documentos está en la obligación, previa redacción de evaluar la capacidad de quienes intervienen, si proceden con total libertad y conocimiento de las obligaciones que contraen, además de asegurarse que se han cancelado todos los derechos municipales y fiscales relacionados al contrato o acto (Casa, 2016).

A fin de cumplir con cada una de estas obligaciones, la primera implica exigir comprobantes legales que avalen la capacidad y estado civil de quienes se obligan, inclusive si se maneja mediante un apoderado. En los casos que sean incapaces deberá reflejar el representante legal respaldado con el respectivo instrumento público.

La segunda obligación, misma que comprende evaluar la libertad con la cual proceden, implica que el notario examine por separado si la escritura que se ha decidido otorgar es por amenaza, promesa, coacción, seducción o temor reverencial. Con respecto al tercer punto, constatará que cada una de las partes está instruida respecto al objeto y el resultado de dicha escritura.

Para ser válida, la misma tendrá que estructurarse en castellano presentando como requisitos adicionales, según Torres (2018), los siguientes:

- Lugar, día, mes y año cuando se realiza la redacción, incluso la hora si el notario decide esto como conveniente.
- Nombres y apellidos del funcionario público que autoriza, es decir el notario, junto al cantón donde se está ejerciendo.

- Datos generales de los otorgantes como nombres y apellidos, nacionalidad, edad, domicilio, estado civil y actividad económica.
- Si se representan a sí mismos o a un tercero, teniendo en el último caso que presentar los comprobantes de capacidad.
- Cuando una de las partes no maneja el idioma castellano, debe estar expresa la circunstancia por la cual se recurrió a un intérprete. Este interventor es nombrado y juramentado por el notario para dar validez al acto.
- La fe del conocimiento de quienes intervienen en el acto o contrato y que son los otorgantes, testigos y el intérprete cuando sea necesario.
- Comprobación de la identidad de los otorgantes, realizándose por dos testigos vecinos o conocidos, o únicamente con portar sus cédulas de identidad.
- Se debe expresar en forma circunstanciada y clara el contrato o acto convenido, no utilizándose signos, números o abreviaturas permitiéndose solo denominación técnica de ser el caso.
- Las circunstancias que hayan motivado la intervención de dos testigos idóneos, teniendo que incluirse además sus nombres, apellidos y el domicilio.
- Expresarse la fe de que ha sido leído todo el instrumento por los otorgantes.
- Suscripción de los otorgantes, testigos e intérpretes a intervenir, incluyendo el notario.

Este documento generado se constituye en la escritura pública original, teniendo que incorporarse al protocolo correspondiente. Únicamente será presentado en juicio para su comparación con la copia emitida por el notario o para su reconocimiento en los casos que se requiera necesario.

### ***La seguridad jurídica.***

Se constituye en un principio del derecho, mismo que es universalmente reconocido y que significa la seguridad de que se conoce o es capaz de conocerse aquello que mediante la ley está prohibido, permitido u ordenado. Luna (2015) indica que el principio de seguridad jurídica tiene como objetivo o se enfoca en permitirle al ciudadano conocer con certeza las normas existentes dentro del ordenamiento jurídico a fin de organizar su vida libremente según dichas normas.

Esto puede confundirlos sobre lo que es permitido o prohibido, por ende debe evitarse que existan diferentes métodos de interpretación para el ordenamiento ya que ello provocaría que la seguridad jurídica sea inexistente dejando el significado de la ley a voluntad de las personas que aplican el derecho (Ceballos, 2016).

Gómez (2016) indica que la seguridad jurídica es el objetivo primordial de las leyes y que también las dota de legalidad. Como tal, existe como un principio que forma parte del ordenamiento jurídico integrándolo de forma explícita o implícita. En sí, la seguridad jurídica como tal permitirá que las leyes y decisiones que tomen particulares sean predecibles, haciendo posible a los interesados determinar con cierta certeza las consecuencias legales de sus actos.

### ***El derecho a la propiedad.***

La propiedad se constituye en un derecho del individuo, siendo definida por Rudolf (2018) como la cuestión que invoca a un derecho de posesión de una persona denominada propietario frente a una cosa. En el ámbito jurídico de la propiedad se excluye al bandido por una acción arbitraria al tomar un acosa que no le pertenece queriendo.

En Ecuador, se hace referencia a la propiedad como un derecho que poseen todas las personas y que es garantizado por el Estado en todas sus formas, quien adoptará

políticas públicas y demás medidas a fin de hacer efectivo su acceso (Andrade, 2016). Las propiedades que el Estado garantiza corresponden a la pública, privada, cooperativa, asociativa, estatal y mixta, cumpliendo su función ambiental y social.

Adicional a ella, también se encuentra reconocida la propiedad intelectual y que corresponde a creaciones que surgen de la mente de un individuo abarcando obras literarias, artísticas, invenciones, imágenes, símbolos y demás relacionados (Legarda, 2017).

### ***El Registro de la propiedad.***

Vallejo (2015) indica que el Registro de la Propiedad es un medio técnico a través del cual se consiguen determinados fines en el tráfico inmobiliario destacando su importancia en la protección y agilización de transacciones que involucren estos bienes. Como tal, el registro de la propiedad garantiza seguridad jurídica a través de un sistema de inscripción y transferencia de dominio sobre una base catastral confiable y segura.

De acuerdo a Armijos (2016) la administración del Sistema Público de Registro de la Propiedad corresponde a la función ejecutiva y las municipalidades, esto a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Quienes operen como Registradores o Registradoras de la propiedad deben cumplir ciertos requisitos que comprenden ser de nacionalidad ecuatoriana y haber ejercido la abogacía por un periodo mínimo de tres años debidamente acreditados, incluyendo el no ser incapaces según las causales que el marco normativo vigente determine.

Entre ellas están el ser ciego, mudo, sordo, demente, ebrio consuetudinario, disipador, interdicto, toxicómano, religioso, condenado a pena privativa de su libertad o reclusión y si está suspendido de su ejercicio profesional como abogado. Para ejercer el puesto deberán entrar a concurso de méritos y oposición, proceso

que una vez finalizado implicará la entrega del nombramiento al postulante con mayor puntaje por medio de la máxima autoridad del cantón al cual representa, es decir al Alcalde o Alcaldesa (Peñañiel, 2019).

El periodo de funciones del Registrador será de cuatro años con derecho a reelección una sola vez pudiendo durante ese lapso ser destituido por casos comprobados donde exista incumplimiento de sus funciones registrales o por obstaculizar la conformación y funcionamiento del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos (Menéndez, 2015). La importancia del Registro de la Propiedad radica en que aquí se inscriben instrumentos públicos, títulos y otros documentos.

Entre los objetos que motivan esta inscripción están el respaldar la tradición del dominio de bienes raíces y otros derechos, reales, constituidos en ellos; también destaca cuando se quiera dar publicidad a contratos y actos por medio de los cuales se traspa el dominio de bienes raíces (Hernández, 2018). Además, es una forma de garantizar la seguridad y autenticidad de aquellos títulos, documentos e instrumentos públicos que deban registrarse.

La persona que administra esta institución es el Registrador o Registradora pública en Ecuador tendrá una serie de deberes y atribuciones que involucran el realizar la inscripción en el registro correspondiente de documentos a los cuales la ley permite y exige dicha inscripción (Gutiérrez, 2018). Las causales que impiden el registro y sobre las cuales este funcionario público deberá negarse se encuentran que el título no sea auténtico o la copia conferida en el papel del sello correspondiente, si los impuestos y demás valores derivados del acto o contrato no han sido desembolsados, si el bien raíz no está ubicado en el cantón bajo su jurisdicción, el documento o título tiene vicios, no existen requisitos legales que exijan su inscripción.

Las razones expuestas, bajo cualquiera de los casos, deberán estar reflejadas con claridad y precisión al final del título negado pudiendo el interesado acudir al juez competente quien procederá a evaluar la solicitud y las causas que el Registrador expresó para negarse a la inscripción. A la inscripción deben sumarse otras funciones o deberes que se expresan a continuación:

- Llevar un inventario referente a registros, libros y otros documentos dentro de su oficina teniendo que remitir las copias a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos el primer mes de cada año, esto en los primeros 15 días.
- Conferir certificados y copias según la ley lo determine.
- Los Registros deben constar los libros denominados Registro de Gravámenes, Registro de Propiedad, Registro Mercantil y Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar, entre los demás que la ley exija,
- Llevar anotaciones en un libro denominado Repertorio respecto a títulos y documentos que le sean presentados para su inscripción. Dicho libro deberá ser cerrado diariamente indicando el número de inscripciones realizadas al día y firmado la diligencia.
- A petición de los funcionarios público realizar la entrega de informes oficiales acerca de sus registros en oficina.
- Los demás deberes que le sean impuestos según la ley.

Tomando como referencia a Pérez (2018), en adición a sus deberes, recibirán sanciones cuando dejaren de anotar en su repertorio los documentos que le son presentados para ser inscritos, esto en el acto de recibirlos; si los registros están desordenados; el omitir el cierre diario del repertorio; las copias o certificados entregados no son exactos; en los casos que haga, niegue o retarde la inscripción

indebidamente y cuando se niegue no se establezcan las causales; alguna otra omisión o falta que vaya contra la ley.

### ***El título de propiedad y la escritura pública.***

El marco normativo ecuatoriano establece que la venta de bienes raíces no se perfeccionará una vez se haya convenido el precio y la cosa, requiriendo además que se otorgue una escritura pública. Según Andrade (2018) la escritura pública se constituye en el título de propiedad sobre el bien raíz que es transferido al comprador mediante la celebración del contrato de compraventa y que posteriormente deberá inscribirse en el Registro de Propiedad para dar seguridad a su derecho como dueño.

### ***Contrato de compraventa en la legislación ecuatoriana.***

Previo al abordaje del tema mediante la normativa ecuatoriana se considera importante definir el contrato de compra venta, mismo que responde a un acto libre y voluntario entre las partes, quedando establecido en el contrato la condiciones y parámetros del intercambio mutuo (Ayensa, 2017).

En diferentes Estados, este acto o contrato se encuentra regulado a través del Código Civil determinando las condiciones bajo las cuales un bien puede ser objeto de compraventa. Debe destacarse que el contrato se rige a estándares que se determinarán según quienes intervienen y el tipo de bien objeto de la transacción.

Con respecto a sus elementos, aquí están los formales que involucran el objeto de la transacción, su precio, el consentimiento o voluntad de las partes verbal o escrito para proceder al intercambio, la causa que está formada por las razones o las necesidades de las partes. Otro de los elementos son los materiales, la cual corresponde a la presencia del bien sobre el cual se acuerda la compraventa.



El término hace referencia a un contrato donde una parte se obliga a entregar una cosa y otra se compromete a pagar el dinero por el traspaso (Galiano & Delgado, 2018). La parte que transfiere el dominio se llama vendedor y aquella que lo adquiere, mediante el pago llamado precio, se denomina comprador. A quienes se determina como personas incapaces de celebrar este contrato, están los actos que se celebran entre cónyuges o padres e hijos mientras tengan incapacidad.

También se mencionan los casos de empleados públicos, prohibiéndoles comprar bienes público o particulares que se pongan a la venta por su ministerio. Se prohíbe además vender bienes a administradores de establecimientos públicos que estén bajo su responsabilidad y no estén facultados o autorizados para realizar dicha acción.

Los procuradores, secretarios, jueces o abogados tampoco podrán comprar bienes en cuyo litigio han tenido intervención inclusive si es manejado por medio de subasta pública. Existen causales que permiten que las partes se retracten del acto involucrando:

- Cuando la cosa no ha sido entregada y el contrato no refleje alguna cláusula que lo impida.
- Cuando la entrega del bien adquirido tarde, el comprador podrá desistir del contrato o perseverar el mismo. En ambos casos gozará de la indemnización respectiva, gozando de este derecho cuando ha cubierto todo el pago por la cosa o está próximo a cubrirlo en su totalidad.
- Cuando el pago no ha sido perfeccionado, pudiendo exigir el vendedor el mismo o la resolución de la venta, beneficiándose de una indemnización por daños y perjuicios.

Según lo expuesto, el vendedor se encuentra obligado a entregar el bien objeto del contrato mientras que el comprador se obliga al pago en base a lo pactado (O'Callaghan, 2016). Se permite que el vendedor no entregue la cosa convenida si no posee garantías suficientes sobre el cobro, perfeccionando la entrega hasta que el precio haya sido cubierto por el comprador. Además, son obligaciones del vendedor el asumir todos los costos relativos a impuestos fiscales o municipales, además de las escrituras y otras solemnidades salvo que se pacte, mediante contrato, lo contrario.

### ***Las cosas corporales e incorpales en el derecho.***

Los bienes en el marco normativo ecuatoriano se dividen en cosas corporales e incorpales (Vásquez, 2017). Por corporales se engloban a todos aquellos que pueden percibirse por los sentidos al poseer un ser real, es decir que son tangibles, mientras que los incorpales son denominados como meros derechos que un individuo posee y que por su naturaleza son intangibles.

Sobre las corporales se indica que pueden clasificarse en muebles e inmuebles indicándose respecto al primer grupo que agrupan todas aquellas cosas que por sus características pueden moverse o transportarse de un lugar a otro por sí mismas o por fuerza externa. Los animales son agrupados dentro de estos bienes, siendo capaces de moverse por sí mismos y sobre los cuales se adquiere propiedad mientras que la fuerza externa se aplicará sobre cosas inanimadas.

Por otro lado, los inmuebles se mencionan se constituyen en bienes raíces caracterizados porque no pueden ser transportados o movilizados como en el caso anterior. Entre estos se encuentran los terrenos, minas y todo aquello que se encuentra adherido como los árboles y edificios.

Estos pueden ser vendidos siempre que su enajenación no esté prohibida por la ley ya sea porque no ha sido puesta en el comercio, es decir que no existe intención de comercializarse; cuando responden a privilegios o derechos imposibles de transferirse a otro y cuando corresponden a cosas embargadas por decreto judicial. En este último caso, es el juez quien podrá autorizar su enajenación o el acreedor.

***La forma de obtener el dominio.***

El dominio también puede ser entendido como propiedad y que corresponde al derecho real sobre una cosa permitiendo el goce o disposición de ésta según las disposiciones legales, respetando el derecho ajeno social o individual (Portocarrero, 2015). Si la propiedad existe pero está separada del goce de la cosa, pasa a denominarse mera o nuda propiedad, presentándose a continuación los modos para adquirir el dominio:

- Ocupación donde se adquiere el dominio de aquellas cosas que no tienen dueño, únicamente cuando su apropiación no sea prohibida según la ley o por derecho internacional.
- Accesión, adquiriéndose el dominio por esta vía cuando el dueño de una cosa también se vuelve titular de aquello que ésta produce o se junta a ella. Estos productos pueden ser frutos naturales cuando surgen de la naturaleza tales como los cultivos, o frutos civiles que involucran los rendimientos percibidos por pensiones, precios, intereses, impuestos y cánones de arrendamiento.
- Tradición que corresponde a la entrega realizada por el dueño de una cosa a otro individuo existiendo la facultad e intención de quienes intervienen para la ejecución de esta acción. Cabe señalar que el beneficiario será el nuevo dueño de la cosa que por tradición una persona le transfiere voluntariamente

- Sucesión por causa de muerte, siendo una forma de adquirir dominio indicando que se sucede a un fallecido a título singular o universal. Es singular cuando se adquiere el dominio sobre determinadas especies o cuerpos ciertos mientras que a título universal este dominio se adquiere sobre todos los bienes, obligaciones y derechos transmisibles o en un porcentaje de éstos.
- Prescripción, adquiriéndose así el dominio sobre cosas ajenas o a su vez se extinguen derechos o acciones ajenas, esto por poseerse las cosas o porque el titular no ejerció sus derechos o acciones durante un periodo determinado.

### **Definición de términos**

#### ***Catastro.***

Se clasifican en catastro económico, físico, jurídico y temático (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador, 2016). Por económico se entiende a aquel donde constan los datos descriptivos del valor del inmueble y permite definir la política tributaria; el físico donde constan datos descriptivos y documentos cartográficos que caracterizan el suelo y construcciones de cada inmueble; el jurídico donde constan datos personales sobre los tenedores del inmueble y demás que permiten determinar el límite de posesión efectiva sobre el bien; catastro temático que incluyen los documentos cartográficos y datos alfanuméricos respecto a la infraestructura, aspecto ambiental y social.

Cada inmueble posee un código o clave catastral y que responderá a su localización geográfica conformándose según la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC. Este se estructurará según la provincia, cantón y parroquia, respondiendo los demás dígitos a la zona, sector, manzana y lote

### ***Certificado de historial de dominio.***

Este certificado de Historial de Dominio y Gravamen es otorgado por el Registro de la Propiedad y permite conocer el historial jurídico de un bien inmueble (Registro de la Propiedad de Guayaquil , 2019). El tiempo para su recepción puede tardar 8 días laborables pero, de disponer la Matrícula Inmobiliaria tendría una duración aproximada de cinco minutos.

Se exige en trámites de compraventa, hipotecarios, también para requerir medidor de servicios básicos, solicitar créditos, entre otros.

### ***Impuesto predial.***

Es el impuesto anual que se grava sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles urbanos y rurales figurando como sujeto pasivo, u obligado, el propietario del bien mientras que en aquellos ubicados en zonas rurales podrá responder el poseedor (Distrito Metropolitano de Quito, 2017). A través de este impuesto se financian los Municipios o Distritos Metropolitanos.

### ***Predio.***

Corresponde a la menor unidad de catastro y que corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua. Sus límites están definidas en uno o más títulos de propiedad, ocupación ejercida o posesión reconociendo también como término la parcela catastral (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador, 2016).

## **Metodología**

### **Enfoque**

El estudio presentando se estructuró bajo un enfoque cualitativo recopilando información basada en experiencias y criterios de individuos de gran aporte para el proyecto. Ballesteros (2017) menciona que esta información no puede expresarse en forma numérica, caracterizándose por ser amplia y teniendo que someterse a un

análisis para aportar a la investigación. Es importante aclarar que su implementación permitió conocer la perspectiva de expertos respecto a la escritura pública y cómo brinda seguridad jurídica en materia inmobiliaria, además de los documentos exigidos para la transferencia de inmuebles y las limitaciones relacionadas a este acto o contrato.

### **Alcance**

La investigación, a fin de responder a las interrogantes planteadas en la introducción tomó como referencia en cantón Guayaquil desarrollándose durante el año 2019. Para ello se desarrolló bajo un alcance descriptivo a fin de conocer cómo la escritura pública brinda seguridad jurídica en el traspaso de bienes inmuebles y qué limitaciones surgen en su inscripción dentro del Registro de la Propiedad. Ramón, Jiménez e Iniesta (2019) indican que su finalidad es describir el estado de una situación de interés investigativo conociendo así su funcionamiento, causas y consecuencias.

### **Tipo de investigación**

El estudio respondió al tipo de investigación teórica doctrinal y de campo permitiendo la primera consultar información del marco normativo vigente y demás documentos como soporte al tema. Respecto a la investigación de campo, esta demandó el acercamiento de la investigadora hacia individuos que interactúan en la realidad estudiada, considerándose cinco notarios y cinco abogados quienes expusieron su criterio respecto a la problemática.

Este criterio se recolectó mediante la aplicación de entrevistas, siendo una técnica para la recolección de datos referente a opiniones y perspectivas de un individuo en torno a una tema específico, no limitando la extensión de las respuestas

al estructurarse por preguntas abiertas (Gil, 2016). El modelo de cuestionario para cada grupo se muestra en el ANEXO 1.

### **Métodos empíricos**

**Tabla 1.**

*Métodos empíricos*

<b>Categoría</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Unidades de Análisis</b>
Los Protocolos Nacionales	La escritura Pública	Análisis documental de:	Guía de observación documental:
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley Notarial.</li> <li>• Ley de Registro.</li> <li>• Código Orgánico General de procesos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artículo 18</li> <li>• Artículo 11.</li> <li>• Artículo 332 y 205.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Código Civil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artículo 1570.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 entrevistas a notarios</li> <li>• 5 entrevistas a abogados en libre ejercicio</li> </ul>

### **Resultados**

#### **Revisión del marco normativo.**

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

La Constitución en su artículo 66 numeral 26 indica que el Estado garantizará a las personas “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas” (Asamblea Nacional, 2008, pág. 50)

### ***Código Civil.***

Dentro de este código se define a la compraventa en su artículo 1732 como:

Un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador (Asamblea Nacional, 2015, pág. 119).

Sobre las condiciones para que la venta se considere perfecta, este mismo código en su artículo 1740 estipula:

La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito (Asamblea Nacional, 2015, pág. 119).

### ***Código Orgánico General de procesos.***

Respecto a los documentos públicos, entre ellos el otorgado por el notario, el Código Orgánico General de Procesos determina en su artículo 205 que “es el autorizado con las solemnidades legales. Si es otorgado ante notario e incorporado en un protocolo o registro público, se llamará escritura pública” (Asamblea Nacional, 2015, pág. 49).

### ***Ley Notarial.***

Sobre esta ley, el artículo 18 determina entre las atribuciones del notario el “autorizar los actos y contratos a que fueren llamados y redactar las correspondientes escrituras, salvo que tuvieren razón o excusa legítima para no hacerlo” (Asamblea Nacional, 2014, pág. 3)

Respecto a las escrituras públicas, el artículo 26 las caracteriza como:



El documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Se otorgarán por escritura pública los actos y contratos o negocios jurídicos ordenados por la Ley acordados por voluntad de los interesados (Asamblea Nacional, 2014, pág. 10)

Entre las obligaciones del funcionario público descrito está el asegurar, previa redacción del instrumento según el artículo 27, los siguientes parámetros:

1.- La capacidad de los otorgantes; 2.- La libertad con que proceden; 3.- El conocimiento con que se obligan; y, 4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario (Asamblea Nacional, 2014, pág. 11).

### ***Ley de Registro.***

Esta norma en su artículo 11 menciona que entre los deberes y atribuciones del Registrador “el inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción (Asamblea Nacional, 2014, pág. 2).

### **Presentación de entrevistas a notarios**

#### ***Entrevista 1.***

**1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

La escritura pública de compraventa es un documento que otorga seguridad jurídica al comprador y al vendedor cuando se traspasa un inmueble y lo inscribe en el registro de la propiedad. Los arts. 26 de la Ley Notarial, 205 del Código

Orgánico General de Procesos y 1716 del Código Civil, nos dan la definición de escritura pública y coinciden en decir que: Es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante Notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo. Ésta es una solemnidad propia de la escritura pública y su omisión acarrea la nulidad absoluta, de acuerdo con lo que establece el Art. 1698 del Código Civil.

**2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativa en el trámite previa firma de este documento?**

Cuando el vendedor no haya catastrado la Escritura que acredite la titularidad del predio motivo de la venta, debido a que el notario solicita que la propiedad este a nombre del actual propietario, y que el impuesto predial no conste con el nombre de quien vende, puede limitar el proceso en razón a que previo a elaborar la nueva Escritura, la anterior debe de estar catastrada en el municipio.

**3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

La inscripción en el Registro de la Propiedad va a dar al adquirente o comprador más garantías legales sobre el bien inmueble, siendo prácticamente una temeridad no realizar dicha inscripción.

**4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Ley de Registro.- Artículo 11.- Deberes y atribuciones del Registrador.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Que estas cumplan con todas las formalidades legales, para que el Registrador de la Propiedad no objete tal documento y proceda a su inscripción.

*Entrevista 2.*

**1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

En primer lugar, para solemnizar la tradición de un bien inmueble, el código civil ha dispuesto taxativamente que toda transferencia de este tipo de bienes se lo haga por medio de una escritura pública. Esta seguridad jurídica le da al comprador la certeza de poder iniciar acciones legales inmediatas en contra del vendedor en caso de detectar algún vicio o circunstancia dolosa o culposa dentro de la materialidad del acto. Por lo tanto, es tremendamente importante conocer y aplicar esta disposición legal que debería ser conocida por todos, por ejemplo, para el caso de los asentamientos irregulares que realizan terratenientes con posesionarios del mismo.

**2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativas en el trámite previa firma de este documento?**

Como una especie de limitantes tales podríamos encuadrar los tiempos de entrega de certificados de historia de dominio en cantones que no tengan sistematizado y en línea su información con el Registro de la Propiedad, ya que usualmente existen actos de transferencia de dominio no catastrados. Otra limitante sería no tener información catastral segura, que no exista información de linderos y

medidas, o actos de amojonamiento del predio a comprar o vender, posesiones efectivas, etc., lo que haría retrasar la premura de dicho acto traslativo.

**3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

Es el alma del Registro. Historia de los predios y sus transferencias, gravámenes y demás. Su importancia radica en el esencial cuidado, manejo y trato de dichos expedientes, que deben ser revisados minuciosamente para evitar problemas registrales como doble inscripción, o inscripciones erróneas de predios que no corresponden, sea al vendedor, área, lugar, etc.

**4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Primero teniendo personal calificado en el área del derecho civil y registral, que permita una revisión y análisis concienzudo de los actos que se permiten su inscripción o no. Actos ilegales que vayan en contra de lo que establece la Ley como requisitos taxativos, por ejemplo que se acompañen el pago de impuestos prediales, alcabalas y plusvalía de ser el caso; reconocimiento de linderos y medidas del predio, verificación de problemas de enajenación en todos sus tipos, etc.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Primero tener personal capacitado, alineado y con criterio para el análisis y verificación de estos actos. Tener filtros de revisión, criterios establecidos para casos análogos, conocimiento de la Ley y sus cambios actuales, ser minucioso y analítico. Cada caso no es mecánico, debe ser analizado con la seriedad que esto lo

implica y es ahí donde debe verse la importancia de los manuales de procedimiento para dichos actos.

### ***Entrevista 3.***

#### **1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

La escritura pública perfecciona la tradición o entrega de la cosa materia del contrato, de tal forma que deja en constancia para el ámbito probatorio. También es importante mencionar que este documento da prueba y fe de que las partes involucradas están de acuerdo en la compra venta del bien inmueble.

#### **2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativas en el trámite previa firma de este documento?**

Entre las limitaciones más marcadas están el pago de impuestos ya que son los más complicados de asumir.

#### **3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

Otorga las garantías legales al comprador del inmueble.

#### **4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Errores de tipeo en las escrituras, falta de revisión minuciosa y pago de los impuestos.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Mayor control en el ingreso de información.

*Entrevista 4.*

**1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

La escritura pública da garantía de que una persona sea el único propietario del bien inmueble siendo el único que puede adquirir derechos sobre ella. Además el comprador se encuentra totalmente protegido en caso de alguna estafa.

**2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativas en el trámite previa firma de este documento?**

Que la información catastral esté incompleta y que se deba solicitar nuevamente documentación.

**3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

Es el documento principal que permite que el trámite se efectivice.

**4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Que los impuestos no se hayan pagado correctamente de acuerdo a lo que dispone la ley.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Mayor cantidad de filtros para revisar la documentación y errores de tipeo.

*Entrevista 5.*

**1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

Aparte de todo lo exigido por la ley, la escritura pública otorga un tipo de protección ante acreedores que existan antes de la compra del bien inmueble.

**2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativas en el trámite previa firma de este documento?**

Considero que el pago de los impuestos, específicamente porque la ley notarial impide emitir la escritura pública si no se ha pagado los impuestos.

**3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

La escritura pública representa el documento principal en proceso de inscripción.

**4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Que se haya obviado información en las escrituras o que a su vez este mal redactado el documento.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Brindar capacitación a los empleados para que revisen toda la documentación detalladamente.

***Hallazgos de entrevistas a notarios.***

En base a las declaraciones de los notario consultados se pudo constatar que defienden la importancia de la escritura pública como instrumento que proporcionan seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles y que, posteriormente, se exige para su inscripción en el Registro de la Propiedad acreditando ello titularidad sobre el predio motivo de la venta.

Si bien es cierto, la ley determina que la escritura pública permite el perfeccionamiento de la compraventa es la inscripción ante el registro de la propiedad aquella que otorga el comprador las garantías legales sobre el bien inmueble, siendo necesario que el notario identifique el cumplimiento de las formalidades legales para la validez del instrumento.

Sin embargo, mencionan una serie de limitantes referentes a lo mencionado surgiendo la falta de información o requisitos habilitantes para la inscripción del contrato en el respectivo Registro de la Propiedad tales como el no disponer de la información catastral segura, la no información de linderos y medidas o actos de amojonamiento del predio a comprar o vender, entre otros.

Por ende, entre las recomendaciones que establecen está el tener personal capacitado a fin de que ayuden a verificar la legalidad de los actos con filtros de revisión establecidos, incluso procedimientos de carácter legal que favorezcan la eficiencia del trámite dentro del registro de la propiedad.



## **Presentación de entrevistas a abogados en libre ejercicio.**

### ***Entrevista 1.***

**1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

La escritura pública es un documento que representa el título de propiedad de un bien inmueble y así mismo permite que el mismo se pueda inscribir en el Registro de la Propiedad. Lo que quiere decir que si otorga seguridad jurídica y a su vez da la tranquilidad de evitar conflictos jurídicos futuros.

**2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativas en el trámite previa firma de este documento?**

La documentación de las personas, que no cumplan con los documentos exigibles. También que no se hayan cancelado todos los importes exigidos por ley.

**3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

Es el documento en donde se detalla toda la información del inmueble en cuanto a medidas y características del mismo.

**4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Que no se hayan cancelado los impuestos correctamente.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Revisar que los impuestos se hayan cancelado correctamente ya que son los principales problemas que se presentan. Posteriormente se debe revisar detalladamente la información correspondiente al inmueble ya que suelen existir problemas de tipo.

### *Entrevista 2.*

**1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

Le otorga la seguridad jurídica de poder iniciar acciones legales en contra de la persona que le vendió el bien en caso de alguna circunstancia dolosa. Este documento garantiza que la persona sea registrada como el único propietario del bien.

**2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativas en el trámite previa firma de este documento?**

Los certificados municipales y los impuestos.

**3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

Este documento se debe de revisar minuciosamente ya que no se puede confundir información, por tal razón es el documento que el Registrador de la Propiedad considera fundamental para la inscripción.

**4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Que se haya realizado algún acto ilegal en lo que corresponda al pago de los impuestos.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Capacitaciones constantes al personal para que revisen los documentos correctamente y mayor cantidad de filtros para revisar la información.

***Entrevista 3.***

**1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

Para efectivizar la tradición de un bien inmueble, se dispuso que las transferencias de los mismos se realicen por medio de escrituras públicas, la misma que otorga al comprador la seguridad de poner a iniciar un proceso legal en caso de detectar algún indicio de fraude.

**2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativas en el trámite previa firma de este documento?**

Los certificados de historia de dominio y los impuestos.

**3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

Es de vital importancia sin dejar de lado el resto de documentación de soporte.

**4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Que el reconocimiento de los linderos no se haya realizado correctamente.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Revisión de la escritura pública minuciosamente.

#### *Entrevista 4.*

**1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

En efecto si otorga seguridad jurídica tanto para el comprador como para el vendedor en caso de algún problema que se presente. Este documento contiene los actos y contratos que las personas realizan ante un notario y esto certifica que la persona que vende ya no es más el propietario y de igual forma otorga total pertinencia a la persona que compra el bien.

**2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativas en el trámite previa firma de este documento?**

Definitivamente el pago de los impuestos por alcabalas, plusvalía, etc. Estos impuestos suelen ser altos y como no existe una institución que los financie resulta muy difícil de cancelarlos.

**3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

Se debe revisar bien este documento puesto que los retrasos en la emisión del registro se dan por duplicar información o por que la información de las escrituras está errónea.

**4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Errores en el documento de la escritura pública y que no se hayan pagado los impuestos exigidos.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Revisar que se hayan pagado los impuestos y que estén aplicados correctamente.

*Entrevista 5.*

**1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?**

Brinda la seguridad a los contrayentes de que se haya efectivizado el acto de compra venta.

**2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativas en el trámite previa firma de este documento?**

Faltante de documentación obligatoria, certificado de votación desactualizado e información faltante en los certificados.

**3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?**

Es el documento más importante. El mismo debe ser revisado cuidadosamente para no duplicar información o a su vez, que no exista información equivocada.

**4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.**

Fraude en el pago de impuestos prediales, alcabalas y plusvalía o también que el reconocimiento de linderos del predio se haya efectuado incorrectamente. También en el caso de que se presenten problemas de enajenación en todos sus tipos.

**5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?**

Revisar la escritura pública y todos los detalles en ella como la información correspondiente al metraje y descripción del inmueble para esto es necesario existan varios filtros.

*Análisis de entrevistas a abogados.*

Respecto a la entrevista a los abogados, al igual que los notarios, se respalda la escritura pública como instrumento que proporciona seguridad jurídica para los actos de compraventa en donde intervienen bienes inmuebles, siendo esta misma escritura inscrita en el Registro de la Propiedad otorgando así seguridad jurídica y tranquilidad al comprador evitando futuros conflictos jurídicos.

Entre las limitantes que menciona respecto a la celebración de estos contratos de compraventa surgen cuando no se cumple con la presentación de los documentos exigibles y además destacan la necesidad de que se cumplan los importes exigidos por ley, específicamente los impuestos, ya que el Registro de la Propiedad negaría su inscripción. Adicionalmente, recomiendan la realización de capacitaciones a fin

de que el personal pueda realizar correctamente qué documentos se requieren para la celebración del contrato de promesa de compraventa incluyendo la reducción de errores respecto a la redacción y mayor revisión.

### **Discusión**

Como parte de la revisión de fuentes realizada, considerando al marco normativo vigente y personas vinculadas al tema de investigación, se pudo identificar que la propiedad es un derecho constitucional, mismos que gozan todas las personas y el Estado garantiza en todas sus formas. Esto refuerza el hecho de adoptarse política que hagan efectivo su acceso, dependiendo además de procesos y mecanismos eficientes, evitando retrasos y vulneración del derecho en mención.

En el derecho a la propiedad sobre bienes inmuebles interviene el notario, siendo quien autoriza la escritura pública por la cual se perfecciona la compraventa de un inmueble, misma que posteriormente será inscrita en el Registro de la Propiedad como garantía de la propiedad del comprador sobre el bien objeto de contrato.

Cabe señalar que la intervención del notario en estos casos se exige mediante el Código Civil que determina como perfecta la compraventa de inmuebles únicamente cuando se otorga escritura pública. Como tal, la compraventa queda definida como un contrato donde una persona se obliga a entregar una cosa y otra a pagar el dinero por la transferencia, denominándose vendedor y comprador respectivamente considerando que en material de inmuebles, el objeto de este acto será el bien.

La importancia en la intervención del notario radica en ser la persona obligada a verificar que el acto o contrato cumple con los principios de legalidad, evitando ello fraudes que afecten al derecho de las partes o de terceras personas. Esta importancia

incluso está respaldada incluso por quienes fueron consultados como soporte a la investigación-

Ellos indican que la escritura pública autorizada por el notario proporciona seguridad jurídica e incluso sirve como sustento para iniciar alguna acción legal de detectarse vicios o circunstancias dolosas o culposas dentro de la materialidad del acto. Además, esta escritura se constituye, según declaraciones de los notarios, como el alma del registro siendo revisada por el funcionario responsable a fin de inscribirla en el Registro de la Propiedad.

Tras este registro, el titular del mismo figurará como único dueño evitando así intentos de fraudes al aparecer terceros con intención de realizar trámites sobre su propiedad para vulnerar sus derechos. Para su redacción, garantizando la seguridad jurídica, el notario tiene que además evaluar la capacidad de quienes intervienen, si proceden con total libertad y conocimiento de las obligaciones que contraen, además de asegurarse que se han cancelado todos los derechos municipales y fiscales relacionados al contrato o acto.

Sobre lo expuesto, el marco normativo consultado como soporte a la investigación no refleja la obligatoriedad clara del notario en la solicitud de documentos habilitantes para la celebración de la escritura pública por compraventa de inmuebles ocasionando que, al momento se intentase formalizar la inscripción en el Registro de la Propiedad, sea negada toda vez que no existen valoraciones, mediciones de linderos o levantamiento planimétrico.

Con esta falta de información, el perfeccionamiento del debido traspaso de propietario se imposibilita, siendo una atribución que los Registradores de la Propiedad en territorio ecuatoriano poseen, siendo la de negar la inscripción si el



documento o título tiene vicios o no cumple requisitos legales que exige su inscripción, entre otros.

De esta forma, si los instrumentos públicos son elaborados ante las notarías sin linderos, mensuras o incluso sin su área, esto impide que sean inscritos en el Registro de la Propiedad debido a que la municipalidad de cada cantón no quita ni da propiedad en estos casos. Por ende, se procede el notario procederá a una rectificación, modificación o aclaración de escritura con una certificación de medidas y linderos por parte de dicha institución.

Es de destacar que el notario como funcionario público responsable de autorizar, mediante escritura pública este tipo de actos, debe garantizar la seguridad jurídica de los instrumentos que otorga para evitar que generen afectaciones a las partes que intervienen en su celebración, dotando al trámite de eficiencia. Por ende, entre las medidas que se plantea está una Reforma la Ley Notarial respecto a deberes y prohibiciones de los notarios con respecto a la exigencia de requisitos para autorizar la otorgar la escritura pública:

### **LEY REFORMATORIA A LA LEY NOTARIAL**

Artículo 1. Añádase al numeral 7 del art. 20 de sobre las prohibiciones del notario lo siguiente: "...Para autorizar la escritura pública, a más de los requisitos expresados en esta ley, se exige la presentación de valoraciones, mediciones de linderos, levantamiento planimétrico y demás que el Registro de la Propiedad determine para la inscripción. Para ello el notario solicitará al Registro de la Propiedad dentro de la jurisdicción que le corresponda, información a detalle sobre los requisitos para cada caso de ser necesario.

Artículo 2. Añádase al artículo 27 el numeral 5 referente a: "Los requisitos que el Registro de la Propiedad, en relación a los contratos de compraventa de

inmuebles, determine para su inscripción. La inobservancia de estos requisitos en las escrituras públicas que autorice supondrá una multa de un salario básico unificado del trabajador por cada acto, incluyendo la reparación de daños y perjuicios que puedan surgir del hecho”.

Disposiciones generales:

Primera. Una vez puesta en vigencia la reforma respectiva, es necesaria su difusión al público en general con especial énfasis a las notarías y Registro de la Propiedad de cada cantón.

Segunda. Las escrituras públicas en los contratos de compraventa que hayan sido otorgadas, pero no inscritas aún en el Registro de la Propiedad respectivo, entrada en vigencia la refirma no generarán las sanciones que se imponen en la presente.

## Conclusiones

En respuesta a la primera pregunta de investigación se pudo identificar que sí es posible realizar mejoras al sistema de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, esto partiendo de una mayor claridad en los requerimientos que el notario debe exigir a las partes que intervienen en el contrato de compraventa para que se pueda efectivizar la inscripción del inmueble ante el Registro de la Propiedad.

Sobre los conflictos o inconsistencias en la compraventa de inmuebles mediante la recolección de datos se pudo evidenciar que la falta de documentos habilitantes impiden que se realice su inscripción, afectando con ello a la eficiencia de procesos e incluso impidiendo que al final llegue a efectivizarse generando la insatisfacción de las partes y otros conflictos legales adicionales.

Sobre los requisitos legales que se deben analizar para la escritura pública y hacer posible su inscripción en el Registro de la Propiedad se mencionan documentos habilitantes, tales como el levantamiento planimétrico, mediciones de linderos, además del pago de impuestos, certificado de historia de dominio y gravamen, entre otros que evitarán que este acto o contrato se desarrolle para defraudar al comprador de buena fe o que posteriormente impidan su inscripción entre el Registro de la Propiedad.

Sobre la información consultada a expertos se tomaron una serie de apreciaciones respecto a las limitantes que surgen en la inscripción de la escritura pública en los Registros de la Propiedad mencionándose principalmente la falta en el cumplimiento de documentos habilitantes que debieron haber sido exigidos por el notario, además de plantearse mejoras que favorezcan a la celebración de los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles según los principios de legalidad.

Como parte de la propuesta, dentro del proyecto se plantea una reforma a la ley notarial especificando, entre las prohibiciones del notario, el autorizar escrituras públicas que no cumplan los requisitos respecto valoraciones mediciones linderos levantamiento planimetrico y demás manteniendo para este fin mayor comunicación con el Registro de la Propiedad, indicándole este último cuáles son los requerimientos a exigir en cada uno de los casos, de ser necesario, reflejándose incluso las sanciones respectivas por la inobservancia.

## **Recomendaciones**

Que dentro de cada notaría, a fin de mejorar los procesos respecto a la elaboración de escrituras públicas, verificación de requisitos y documentos habilitantes para su otorgamiento se realicen capacitaciones al personal que interviene con especial énfasis a los contratos de compraventa de bienes inmuebles como una forma de reducir incluso la carga operativa del notario que podría impedir la identificación de errores durante su celebración.

Que las notarías y los Registros de la Propiedad, mediante sistemas informáticos o vías de comunicación eficientes, puedan compartir información a fin de determinar los requisitos a exigir para la celebración de los contratos de compraventa de inmuebles evitando que al momento de ser inscritos no logren efectivizarse deteriorando la satisfacción de las partes que intervienen al no cumplir las condiciones para su enajenación e incluso propiciando fraudes.

Dentro de las notarías, adicional a las capacitaciones, deben existir manuales de operación con especial énfasis en la celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles a fin de que sean evidenciables cada uno de los pasos, consideraciones y demás aspectos a tener en cuenta al momento de otorgarse la escritura pública.

Que el Estado analice, como una forma de dotar de eficiencia a la celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, si resulta factible el cobro de impuestos relativos al inmueble previa firma de la escritura pública ante el notario, considerando que se menciona como una de las limitaciones que impide realizar el trámite en aquellos casos cuando no se disponen de los fondos para su cancelación.

Para dotar la recomendación previa de validez jurídica, se recomienda que futuros estudiantes de la Maestría en Derecho Notarial y Registral de la Universidad

Católica Santiago de Guayaquil realicen estudios que evalúen bajo qué parámetros podrían celebrarse contratos de compraventa de bienes inmuebles sin recurrir previamente al pago de impuestos, sustentándose en una reforma al marco normativo vigente.

## Bibliografía

- Agencia Estatal Boletín del Estado. (1978). *Constitución Española*. Madrid:  
Agencia Estatal Boletín del Estado.
- Alcaldía Metropolitana de Quito. (2019). *Guía para revisión e Inscripción de Escrituras*. Quito: Dra Lilián Moreno.
- Andrade, P. (29 de Mayo de 2018). *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*.  
Obtenido de Nulidad de la escritura pública y nulidad de los actos y contratos. Falsedad del instrumento público.:  
<http://192.188.52.94:8080/handle/3317/10812>
- Andrade, S. (2016). *Universidad Andina Simón Bolívar*. Obtenido de  
Delimitación de la tutela del derecho de propiedad en la jurisprudencia de la Corte Constitucional ecuatoriana:  
<http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/5378>
- Armijos, W. (Julio de 2016). *Universidad de los Andes*. Obtenido de El registro de la propiedad y la política catastral:  
<http://45.238.216.28/handle/123456789/4281>
- Asamblea Nacional. (2008). *Organización de Estados Americanos*. Obtenido de Constitución de la República del Ecuador:  
[https://www.oas.org/juridico/mla/sp/ecu/sp\\_ecu-int-text-const.pdf](https://www.oas.org/juridico/mla/sp/ecu/sp_ecu-int-text-const.pdf)
- Asamblea Nacional. (20 de Mayo de 2014). *Consejo de la Judicatura*. Obtenido de Ley Notarial:  
<http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>
- Asamblea Nacional. (20 de Mayo de 2014). *Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos*. Obtenido de Ley de Registro:

<http://www.datospublicos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/09/Ley-de-Registro.pdf>

Asamblea Nacional. (2015). *Dirección General de Registro Civil, Identificación y*

*Cedulación*. Obtenido de Código Civil:

[https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion\\_del\\_Codigo\\_Civil.pdf](https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Codificacion_del_Codigo_Civil.pdf)

Asamblea Nacional. (22 de Mayo de 2015). *Ministerio de Telecomunicaciones*.

Obtenido de Código Orgánico General de Procesos:

<https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2017/01/CODIGO-ORGANICO-GENERAL-PROCESOS.pdf>

Ayensa, A. (2017). *Operaciones Administrativas De Compraventa*. Madrid:

Paraninfo,SA.

Ballesteros, B. (2017). *TALLER DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA*. Madrid:

UNED.

Casa, L. (Marzo de 2016). *Universidad Central del Ecuador*. Obtenido de

Elementos incluyentes para que el notario de fé pública en los instrumentos públicos.: <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/6529>

Ceballos, B. (2016). *Metodología del razonamiento jurídico-práctico. Elementos*

*para una teoría* . Madrid: Dykinson.

Distrito Metropolitano de Quito. (30 de Noviembre de 2017). *Distrito*

*Metropolitano de Quito*. Obtenido de PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL Y ADICIONALES PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO :



[http://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ordenanzas/Comisiones%20del%20Concejo/Presupuesto,%20Finanzas%20y%20Tributaci%C3%B3n/2017/2017-12-01/1.%20Punto/Expediente%20Ciclo%20Presupuestario%202018/Proyecto%20de%20Ordenanza%20impuesto%20predios%20urbanos%20y%20rurales](http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Comisiones%20del%20Concejo/Presupuesto,%20Finanzas%20y%20Tributaci%C3%B3n/2017/2017-12-01/1.%20Punto/Expediente%20Ciclo%20Presupuestario%202018/Proyecto%20de%20Ordenanza%20impuesto%20predios%20urbanos%20y%20rurales)

Espinoza, J., & Vega, V. (2016). *Universidad Técnica de Machala*. Obtenido de Conflicto en la determinación de la nulidad en el acto o contrato o en la escritura pública que la contiene:

<http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/8200/1/TTUACS%20DE58.pdf>

Fernanda, A. (2018). *Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia*. Cuenca: Universidad del Azuay.

Galiano, G., & Delgado, T. (2018). *Los contratos en el Código civil de Ecuador*. Quito: REUS. Obtenido de Los contratos en el Código civil de Ecuador.

Gil, J. (2016). *TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOGIDA DE INFORMACIÓN*. Madrid: UNED.

Gómez, I. (2016). *La seguridad jurídica. El caso de la responsabilidad fiscal en Colombia Vol. I*. Bogotá: U. Externado de Colombia.

Gualpa, B. (Diciembre de 2015). *Universidad Regional Autónoma de los Andes*. Obtenido de El bloqueo de los certificados emitidos por el registrador de la propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad:

<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/917/1/TUAMDNR010-2015.pdf>

- Gutiérrez, L. (31 de Mayo de 2018). *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*. Obtenido de La importancia del libro de repertorio para la seguridad jurídica de la propiedad privada en los registros de la propiedad mercantil.: <http://192.188.52.94:8080/handle/3317/10822>
- Hernández, E. (2018). *Patrimonio histórico y Registro de la propiedad*. Madrid: REUS.
- Hinostroza, D. L. (03 de 04 de 2017). *Dr. Luis Vargas Hinostroza*.
- Legarda, Á. (2017). *Universidad de las Fuerzas Armadas*. Obtenido de La propiedad intelectual y su influencia en el comercio internacional de mercancías: <http://repositorio.espe.edu.ec/jspui/handle/21000/13124>
- Luna, A. (2015). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del derecho*. Madrid: Dykinson.
- Mancero, A. (Abril de 2016). *Universidad de los Andes*. Obtenido de La fé pública del notario frente al valor jurídico del acta notarial: <http://45.238.216.28/handle/123456789/3670>
- Menéndez, V. (Abril de 2015). *Universidad de los Andes*. Obtenido de La subrogación de funciones del registrador de la propiedad y los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica: <http://45.238.216.28/handle/123456789/348>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador. (3 de Octubre de 2016). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador*. Obtenido de Acuerdo Ministerial 29: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/10/Acuerdo-Ministerial-29-16.pdf>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador. (Agosto de 2016). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador*. Obtenido de

Acuerdo Ministerial 029-16: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Acuerdo-Ministerial-No-0029-16-Normas-Tecnicas-Nacionales-para-el-Catastro-de-Bienes-Inmuebles-Urbanos-Rurales-y-Avaluos-de-Bienes-Operacion-y-Calculo-de-Tarifas-de-la-Dinac.pdf>

O'Callaghan, X. (2016). *Compendio de Derecho Civil Tomo II: Derecho de obligaciones*. Madrid: Editorial Universitaria Ramón Areces.

Peñañiel, N. (26 de Agosto de 2019). *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*. Obtenido de La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio.:

<http://192.188.52.94:8080/handle/3317/13816>

Pérez, R. (28 de Mayo de 2018). *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*. Obtenido de La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón Biblián, provincia del Cañar, luego de la calificación registral.: <http://192.188.52.94:8080/handle/3317/10833>

Portocarrero, H. (2015). *Universidad Nacional de Loja*. Obtenido de Estudio jurídico de la especificación como modo de adquirir el dominio de los bienes.- propuesta de reforma al código civil:

<http://192.188.49.17/jspui/handle/123456789/15480>

Ramón, A., Jiménez, D., & Iniesta, Á. (2019). *Estructura, elaboración y desarrollo de proyectos de investigación de mercados*. Almería: Editorial Universidad de Almería.

- Registro de la Propiedad de Guayaquil . (2019). *Registro de la Propiedad de Guayaquil* . Obtenido de Certificado de historia de dominio y gravamen:  
<http://rpguayaquil.gob.ec/certificado-historia-de-dominio-y-gravamen/>
- Registro de la Propiedad de Guayaquil. (05 de 2018). *Alcaldía de Guayaquil*.  
Obtenido de <http://rpguayaquil.gob.ec/glosario/>
- Rudolf, V. (2018). *La lucha por el derecho*. DYKINSON: Dykinson.
- Torres, A. (29 de Mayo de 2018). *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*.  
Obtenido de Nulidad de la escritura pública y nulidad de los actos y contratos. Falsedad del instrumento público.:  
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10812/1/T-UCSG-POS-DNR-20.pdf>
- Vallejo, S. (Julio de 2015). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador*. Obtenido de ARTICULACIÓN DE LA INFORMACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD:  
<https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/07/Mini-curso-nacional-1.pdf>
- Vásquez, O. (Mayo de 2017). *Universidad de los Andes*. Obtenido de Los actos positivos de posesionario y la interrupción del derecho de prescripción en el Ecuador: <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/5902>

# **Anexos**

## **Anexo 1. Modelo de entrevista a Notarios y abogados**

1. ¿De qué forma la escritura pública proporciona seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles?

2. En base a los requisitos que deben presentar las partes que intervienen en el contrato de compraventa ¿Cuáles son aquellos que representan limitantes más significativa en el trámite previa firma de este documento?

3. ¿Cuál es la importancia de esta escritura pública para el Registro de la Propiedad?

4. ¿En qué casos se imposibilita la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a pesar de celebrarse la escritura pública? Indique las medidas que toma para evitar que esto ocurra.

5. En base a las limitantes indicadas ¿Cuáles serían las soluciones o recomendaciones del caso para evitar problemas al momento de realizar la respectiva inscripción de estos bienes?



**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, Melany Ileana Muñoz Choez con C.C: # 0917199895 autora del trabajo de componente práctico de examen complejo: **“LA ESCRITURA PÚBLICA COMO INSTRUMENTO FUNDAMENTAL PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA REALIDAD INMOBILIARIA DE CADA CANTÓN”**, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO 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, 17 de enero del 2020

f. \_\_\_\_\_

Melany Ileana Muñoz Choez

C.C: 0917199895



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>			
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN</b>			
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	LA ESCRITURA PÚBLICA COMO INSTRUMENTO FUNDAMENTAL PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA REALIDAD INMOBILIARIA DE CADA CANTÓN.		
<b>AUTOR(ES):</b>	Abg. Melany Ileana Muñoz Choez		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>	Dra. Teresa Nuques Martínez, Dr. Francisco Obando Freire		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	MAGÍSTER EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	17 de enero del 2020	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	54
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Derecho Notarial, Derecho Registral		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Escritura pública, compraventa, contratos, notario, propiedad.		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>El presente estudio se enfoca en la escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada cantón planteándose como objetivo el identificar los casos en los cuales han existido conflictos o posibles inconsistencias en la compraventa de inmuebles en problemas tales como falta de debido plano, catastro municipal, certificado de Registro de Propiedad y demás que imposibiliten su inscripción en el Registro de la Propiedad. En respuesta a este motivo, se realizó una investigación de carácter cualitativo aplicándose entrevista a notarios y abogados quienes destacan la importancia de la escritura pública como instrumento que proporciona seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles, instrumento que posteriormente será utilizada para la inscripción del inmueble otorgando más garantías legales al adquirir la propiedad del bien. En respuesta a los limitantes que impiden dicha inscripción y que guardan relación a las previamente mencionados, se exige un mejor accionar del notario planteándose una reforma a la Ley Notarial e incluyéndose recomendaciones para mejorar sus operaciones.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	X	SÍ	NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> 0939574259	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:melanymunozc@hotmail.com">melanymunozc@hotmail.com</a>	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	<b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry		
	<b>Teléfono:</b> 0969158429		
	<b>E-mail:</b> mariuxiblum@gmail.com		