



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO
MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

TEMA:

**Importancia del Principio de Publicidad Registral en la
Compraventa con reserva de dominio de vehículos en la
ciudad de Esmeraldas**

Autor:

Abg. Rita Elizabeth Barre Drouet

**Trabajo de Titulación de Examen Complexivo para la obtención del Grado
de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**

GUAYAQUIL – ECUADOR

2021



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 **Abg. Rita Elizabeth Barre Drouet**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

Dr. Francisco Obando Freire, Mgs

Revisor Metodológico

Dr. Mario Blum Aguirre, Mgs

Revisor de Contenido

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Dr. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs.

Guayaquil, 19 de julio de 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Abg. Rita Elizabeth Barre Drouet**

DECLARO QUE:

El componente práctico de examen complejo “**Importancia del Principio de Publicidad Registral en la Compraventa con reserva de dominio de vehículos en la ciudad de Esmeraldas**”, 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 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, 19 de julio del 2021.

La autora:

Abg. Rita Elizabeth Barre Drouet



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

AUTORIZACIÓN

Yo, **Abg. Rita Elizabeth Barre Drouet**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la Institución del componente práctico de examen Complexivo **Importancia del Principio de Publicidad Registral en la Compraventa con reserva de dominio de vehículos en la ciudad de Esmeraldas**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 19 de julio del 2021

La autora:

Abg. Rita Elizabeth Barre Drouet



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL

INFORME DE URKUND

 URKUND

Urkund Analysis Result

Analysed Document: AB RITA BARRE.docx (D97381818)
Submitted: 3/5/2021 8:38:00 PM
Submitted By: mariuxiblum@gmail.com
Significance: 0 %

Sources included in the report:

Instances where selected sources appear:

0

AGRADECIMIENTO

 Mi más sincero agradecimiento a la Facultad Jurisprudencia de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil; así como también a todos los docentes que han impartido sus conocimientos y experiencias, preparándonos en el transcurso de nuestra vida profesional, de la manera muy especial a mi Asesora Dra. María Isabel Nuques Martínez, quien con su dedicación y paciencia me ha guiado para la realización de este trabajo; además agradezco a la Dra. Teresa Nuques, a la señorita Mariuxi Blum Moarry del departamento de Coordinación del Sistema de Posgrado y amigos por el apoyo que me han brindado. Dios los Bendiga.

DEDICATORIA

A Dios por darme fortaleza para seguir adelante, a mi Esposo por ser la guía y el apoyo fundamental en todas mis decisiones, a mis hijas por ser comprensiva en los momentos que no estoy con ellas, a mis padres porque trabajaron incansablemente durante toda su vida, para dar a sus hijos las oportunidades que no tuvieron.

ÍNDICE

CERTIFICACIÓN	ii
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	iii
AUTORIZACIÓN	iv
INFORME DE URKUND	v
AGRADECIMIENTO	VI
DEDICATORIA	VII
ÍNDICE	VIII
Resumen	X
Introducción	1
Problema	2
Pregunta	3
Premisa	3
Objetivos	4
Métodos	4
Novedad científica	6
Desarrollo	7
Principio de Publicidad Registral	7
El reconocimiento de firmas	11
La fe pública	12
La Compraventa	13
El Contrato de Compraventa	14
Compraventa con reserva de dominio	15
Metodología	19
Categorías, dimensiones y unidades de análisis	19
Criterios éticos de la investigación	20
Resultados	20
Discusión	23
Propuesta	25

Conclusiones	27
Recomendaciones	29
Bibliografía	30
Anexos	32

Resumen

El objetivo de la investigación consistió en: La importancia del principio de publicidad registral en la compraventa con reserva de dominio de vehículo en la ciudad de Esmeraldas. Se parte de la consideración que la publicidad registral conlleva a la garantía de los procesos y actos jurídicos que pueda tenerse la seguridad jurídica al tráfico de los bienes. El estudio realizado mediante el enfoque cualitativo, con el tipo de investigación explicativo y documental, aplicando los métodos empíricos a través de instrumentos como la entrevista, donde se tuvo como resultado que en el cumplimiento de la ley los contratos de las compraventas con reserva de dominio de un bien mueble (vehículos), se lo realiza por escrito suscrito entre las partes, para poder ser inscrito en el Registro Mercantil, considerando que existe la necesidad que para mayor validez es importante que se valga de la fe pública notarial para lo cual se debe obligatoriamente tener el reconocimiento de firma ante notario, para que se garantice la seguridad del acto generando una adecuada publicidad registral. Conclusiones se considera la necesidad de una reforma al Código de Comercio, capítulo segundo de la venta con reserva de dominio, un artículo que diga: Que la compraventa con reserva de dominio de un bien mueble (vehículos), suscritas entre las partes, para poder ser inscrito en el registro mercantil, deben tener el reconocimiento de firma ante notario, requisito indispensable, para que se garantice la publicidad registral.

Palabras claves:

Publicidad registral, compraventa, reserva de dominio.

Abstract

The objective of the investigation was to: Determine the function of the principle of registry advertising in the sale with reservation of vehicle ownership in the city of Esmeraldas. Where it is considered that the registry publicity leads to the guarantee of the legal processes and acts that can have the legal security to the traffic of the goods. The study carried out through the qualitative approach, with the type of explanatory and documentary research, applying the empirical methods through instruments such as the interview, where it resulted in the compliance of the law with the contracts of sales with domain reservation of a movable property (vehicles), it is done in writing signed between the parties, in order to be registered in the Commercial Registry, considering that there is a need that for greater legal certainty it is important to use the notarial public faith for which It is mandatory that they must have the acknowledgment of the notary's signature, so that the legal security of the contracts is guaranteed and the registration publicity is generated. The conclusions consider the need for a reform of the Commercial Code, second chapter of the sale with a reservation of ownership, an article that says: That the sale with a reservation of ownership of a movable property (vehicles), subscribed between the parties, for To be able to be registered in the Commercial Registry, they must necessarily have the recognition of the notary's signature, an indispensable requirement, in order to guarantee registration publicity.

Keywords:

Registration advertising, Buy and sell, Domain reservation.

Introducción

El objeto de estudio es el principio de publicidad registral, el mismo que tiene como finalidad que cualquier persona pueda tener acceso a la información que, a su vez, permite conocer sobre la situación jurídica de los bienes con relación a los actos que se encuentran bajo los registros en el libro Registral, lo cual se establece como un principio de que las inscripciones que se realizan son públicas y su acceso por lo tanto se lo puede tener mediante una solicitud de la parte interesada.

La publicidad registral conlleva que la información que se encuentra dentro de los archivos de la entidad son públicos, esto es los tomos u otros mecanismos de almacenamiento de los documentos garanticen la seguridad jurídica que señala el dominio de un bien determinado, con lo que se garantiza a los ciudadanos una información oficial y fidedigna de la situación actualizada sobre la cosa materia de la consulta (Jiménez, 2011).

El principio de publicidad registral garantiza el tráfico jurídico, generando seguridad a las personas quienes pueden hacer la consulta sobre un bien determinado, del cual pretenden realizar un negocio jurídico, teniendo la respuesta de la entidad pública que permite conocer el estado actual del bien, considerando si existen gravámenes y prohibiciones que limiten el dominio sobre la cosa materia de la consulta, lo cual se encuentra considerado dentro de la seguridad del tráfico y la seguridad de los derechos conllevando a la certeza que el bien se encuentra sin ningún problema que limite el dominio de quien dice ser el propietario.

Es importante señalar que por el principio de la publicidad registral se protegen los derechos reales que se originan en el contrato, puesto que antes de realizarse la transacción comercial de compraventa se puede conocer en el Registro Mercantil si está libre de gravámenes o si existe alguna prohibición que limite el dominio sobre la cosa, evitando de esta forma el fraude o estafa sobre bienes que se encuentran con prohibiciones y que se pretenda venderlo de forma libre.

El reconocimiento de firmas ante un Notario es un acto, en virtud del cual la persona que comparece ante éste reconoce como tal que esta es la firma y rúbrica con la que se identifica, y utiliza en todos sus actos tanto públicos como privados. El notario se limita a dar fe de la actuación realizada, por cuanto quienes realizan tal acto comparecen personalmente y estampan sus firmas y rúbricas en dicho documento, esto confiere seguridad a dicho contrato es efectivamente realizado por los intervinientes, con lo cual el documento de tipo privado se convierte en público.

El campo de estudio es la compraventa con reserva de dominio, en donde se obliga al vendedor a entregar una cosa, manteniendo el dominio sobre el bien mientras dure el pago del precio pactado y por otro lado el comprador se obliga a entregar el dinero o pago que constituye el precio de la transacción en cuotas o partes hasta completar el total del precio pactado, una vez pagado el precio se produce la transferencia del dominio de la cosa, para lo cual la normativa legal establece que deben ser por escrito mediante un contrato que incluye las cláusulas que se establecen a voluntad de las partes.

La propiedad según Colin y Capitant (2013) es “el poder de usar una cosa y de aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un modo exclusivo y perpetuo” (p. 516). El dominio es considerado como el derecho real sobre la posesión de una cosa corporal, que le permite al titular gozar y disponer como considere conveniente por ser de su propiedad. Para lo cual debe tener un documento que le acredite como tal, considerando que las formas de dominio se encuentran establecidas en el código civil.

La Compraventa con reserva de dominio es un documento de tipo privado, que se lo debe inscribir en el Registro Mercantil para efectos de garantizar la seguridad del acto realizado en el contrato, en el cual una parte se obliga a entregar un bien mueble, mientras que la otra parte se obliga a cancelar en fracciones hasta completar la totalidad del precio acordado, en caso del no cumplimiento de los pagos le da derecho al vendedor ejercer acciones legales en contra del comprador.

Problema

La Compraventa con reserva de dominio es un documento de tipo privado, que según el Código de Comercio se lo debe inscribir en el Registro Mercantil para efectos de garantizar la seguridad jurídica del acto realizado en el contrato en el cual una parte se obliga a entregar un bien mueble, mientras que la otra parte se obliga a cancelar en fracciones hasta completar la totalidad del precio acordado, en caso del no cumplimiento de los pagos le da derecho a una parte ejercer acciones legales para recuperar el dinero o la cosa, lo cual es normal debido a las cláusulas establecidas en el contrato; sin embargo, en la sociedad actualmente existen diferentes delitos como la usurpación o suplantación de identidad en donde se establece una deuda a una persona que no ha suscrito, ni ha consentido en su voluntad en dicho contrato. Al no haberse establecido el reconocimiento de firma ante el notario se constituye una estafa para las partes, esto se convierte en un problema mayor cuando una tercera persona adquiere el bien obtenido con suplantación de identidad que se enfrenta a una nueva estafa.

El principio de la publicidad registral permitiría conocer que existe una limitación en el dominio del bien, sin embargo, al tener muchas modalidades de robo, se puede considerar que una de ellas es que se adultere los datos para que existan más personas estafadas por grupos delictivos que ejercen esta actividad ilícita. Es muy necesario que se logre determinar la importancia que tiene el principio de publicidad registral en la compraventa con reserva de dominio de vehículos, centrando la investigación en la ciudad de Esmeraldas, porque con ello se logrará contar con un procedimiento que permita contar con mayor seguridad en el registro mercantil, que garantice la legalidad de la compraventa que se realice.

Pregunta

¿Cuál es la importancia que tiene el principio de la publicidad registral en la compraventa con reserva de dominio de vehículos dentro del comercio jurídico, en la ciudad de Esmeraldas?

Premisa

Considerando la importancia del principio de publicidad registral en la compraventa con reserva de dominio, con el análisis documental que se plantea en el Código de Comercio en Título Primero Capítulo Segundo en sus artículos 356 al 369, se realiza la propuesta de reforma al artículo 357 del Código de Comercio para que exista la obligatoriedad del reconocimiento de firmas ante un Notario lo cual conlleva a la seguridad de los derechos reales sobre el bien que se adquiere mediante reserva de dominio.

Objetivos

Objetivo General

Fundamentar la función del principio de publicidad registral en la compraventa de vehículos con reserva de dominio dentro del comercio jurídico, en la ciudad de Esmeraldas.

Objetivos específicos

Examinar la normativa legal ecuatoriana con relación a la publicidad registral en la compraventa de vehículos con reserva de dominio.

Fundamentar los presupuestos teóricos del principio de publicidad registral.

Fundamentar los presupuestos teóricos de la compraventa con reserva de dominio.

Comparar la legislación ecuatoriana con la de Colombia y Perú sobre los contratos de compraventa con reserva de dominio

Proponer la reforma legislativa al código de comercio para que se establezca la obligatoriedad del reconocimiento de firmas ante un Notario en los contratos de compraventa de vehículos con reserva de dominio.

Métodos

Los métodos en la investigación permiten tener un direccionamiento para encontrar los resultados que conlleven a conocer sobre una problemática, en la investigación científica los métodos teóricos y empíricos.

Métodos teóricos

Los métodos teóricos conllevan a que el objeto de investigación pueda permitir encontrar la verdad, para que se logre una mejor comprensión de la problemática. El método que se utiliza es: sistematización jurídica doctrinal, y el inductivo – deductivo.

Método de sistematización jurídico – doctrinal

El método permite considerar que los diversos autores que han aportado temas de doctrina jurídica a nivel nacional e internacional, para tener argumentos que ayuden a sostener la teoría con relación a la publicidad registral y a la compraventa con reserva de dominio.

Método Inductivo – deductivo

Con la inducción se analiza la problemática desde lo específico hacia lo general, descomponiendo en partes el análisis para luego relacionarlo con una ley general; con la deducción se parte de lo general hacia lo específico considerando las causas y los efectos que conlleven a la aplicación de temas específicos, lo cual favorece la comprensión de la problemática.

Métodos empíricos

Permiten el uso de las herramientas de la investigación científica para obtener información directa desde los participantes lo cual conlleva a tener medios para conocer la realidad problemática; en el presente estudio se utilizan el análisis documental y la observación.

Análisis documental

Con este método se consulta a diversos autores de doctrina jurídica para comprender sobre la publicidad registral y compraventa con reserva de dominio, lo cual permite construir un marco teórico que tenga las bases sólidas de juristas nacionales e internacionales.

Observación

Permite obtener la información sobre la problemática que se presenta con el propósito de conocer aspectos relevantes que conlleve a la relación entre las variables publicidad registral y compraventa con reserva de dominio.

Novedad científica

Se tiene un trabajo que servirá como material de consulta con relación al contrato de compraventa con reserva de dominio y la publicidad registral como un medio que garantice la seguridad jurídica de la posesión de la cosa que se adquiere y el cumplimiento por parte de las partes intervinientes. Se tiene que el problema en estudio no ha sido analizado ampliamente, en la actualidad un contrato de compraventa con reserva de dominio es un documento privado que se lo puede inscribir en el Registro Mercantil, sin que exista el reconocimiento de firmas lo cual conlleva a que en los casos de suplantación de identidad del supuesto comprador la empresa sea estafada y asuma la pérdida del bien.

Desarrollo

Principio de Publicidad Registral

La Publicidad Registral se la realiza considerando que es el sistema por medio del cual se puede verificar la información que se ha expresado en un acto jurídico que se haya realizado mediante un contrato de compraventa de un bien mueble, lo que permite garantizar que es efectivo el trámite realizado. Cumpliendo el principio de la Publicidad Registral, todos los actos y contratos que se inscriben, se pueden entregar una copia simple o certificada de dichos documentos, con lo que se puede conocer el estado jurídico de los bienes antes de la realización de una transacciones sobre bienes con gravámenes, de esta forma de garantiza la seguridad jurídica sobre el derecho real en la posesión de un bien, evitando el fraude (Astudillo, 2009).

Moisset (2011) señala que “es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una determinada relación jurídica, en materia de derechos reales, es también una actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, que persigue la protección del crédito” (p. 15). Por lo que se puede deducir que el principio de publicidad registral conlleva a que se tenga el conocimiento de aquellas personas que no tienen el derecho real sobre la cosa, con relación a la situación jurídica y los derechos reales del bien.

Astudillo (2009) señala que “entre los fundamentos que ha dado la doctrina a la exigencia de publicidad se alude a la certeza de las situaciones jurídicas, la tutela de la buena fe, la seguridad del tráfico y la seguridad de los derechos” (p. 245). Estos fundamentos expresados conllevan a que las personas puedan tener confianza de la propiedad o del dominio que tiene una persona sobre el bien materia del negocio jurídico que se pretende establecer, de tal forma que cuando alguien pretenda conocer sobre los registros con relación a las actividades comerciales.

La publicidad registral nace como el medio para tener la garantía que necesitaban los diferentes negociantes para otorgar créditos hipotecarios a los comerciantes que sirva como mecanismo de información, las sociedades han ido

evolucionando para mejorar los niveles de su desarrollo económico para lo cual los financistas puedan dar créditos para diferentes procesos industriales y comerciales. Es así que este principio surge como un medio que permite tener la seguridad del tráfico de los bienes en favor de quienes se encontraban interesados en tener el conocimiento de los derechos reales sobre las propiedades, siendo este uno de los principales elementos dentro del liberalismo económico en Europa (Fernández, 2014, pág. 1541).

La publicidad registral se encuentra ligada al derecho real de la propiedad que tiene una persona, lo cual es considerado dentro de la economía de mercado para la negociación libre de los derechos sobre el bien, que se encuentra legitimado por la entidad que da fe pública de un determinado acto o negocio jurídico realizado y que se ha registrado en sus archivos.

La publicidad registral tiene diferentes funciones que son importantes porque permiten tener información clara sobre los objetos de tráfico, la publicidad registral es notificativa por cuanto se notifica sobre los actos jurídicos realizados que no se encuentran viciados de nulidad absoluta; la publicidad registral es declarativa porque da fe pública ante terceras personas sobre los derechos que ejerce sobre una propiedad una determinada persona; la publicidad registral es constitutiva por cuanto da fe pública que existe un acto jurídico constituido que tiene alguna consecuencia jurídica puesto que el dominio le pertenece a una persona (Chiriboga, 2015).

La importancia de la publicidad registral es que otorga fe pública sobre los archivos que se encuentran en el archivo registral, al poder expedir copias literales sobre los documentos, lo cual se considera como publicidad formal, con lo que se garantiza que todas las personas puedan acceder al conocimiento del contenido de los diferentes actos jurídicos que señalan el dominio de un bien que se encuentra registrado en el Registro Mercantil o de la Propiedad (Gómez, 2014).

Otro aspecto que es de mucha importancia sobre la publicidad registral es que facilita la protección de los derechos de terceros con relación a la adquisición o transmisión del dominio de un bien, en donde se puede conocer diferentes aspectos

sobre el bien sea mueble o inmueble que se considera materia del negocio jurídico con lo que se conoce la existencia de la titularidad de la propiedad y los alcances que tiene sobre el dominio (Zamora, 2012).

El principio de publicidad registral es una expresión que se la aplica en contraposición al concepto de clandestinidad, por cuanto en la realización se hace la exposición y difusión de un contenido para que se encuentre al alcance de muchas personas por diferentes medios, gracias a lo cual se puede conocer la situación jurídica de un bien que se encuentra registrado en los libros de propiedades o del registro mercantil, teniendo la seguridad del tráfico de los bienes (Sánchez & Sánchez, 2015).

La publicidad es considerada de forma general dentro de algunos autores y normativas, siendo en la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos en su artículo 5 que establece que el Estado tiene la obligación de poner en conocimiento de las ciudadanas y ciudadanos diferentes registros tanto de personas como de bienes que sirven para que los interesados de alguna transacción puedan conocer la existencia y alcances de dichos negocios jurídicos registrados.

La publicidad registral es un principio de la actividad del Registro Mercantil que es una entidad que nace para garantizar el reconocimiento de los actos comerciales que establece un vínculo jurídico, en donde se inscribe los actos, contratos y bienes que se los realiza de forma obligatorio para quienes ejercen la actividad comercial como profesión, siendo un instrumento de publicidad con el propósito de que el público pueda tener la información de diferentes hechos jurídicos que reposan en los archivos, tiene la importancia para dar la publicidad de todos los actos que los comerciantes realizan con lo cual se tiene la seguridad jurídica en el tráfico jurídico (Favier, 2008, pág. 26).

Plaza (2006) expresa que “los actos o contratos que se inscriben en el Registro Mercantil son relativos a muebles como la compra venta con reserva de dominio, prendas industriales, agrícolas, matrículas de comercio y todo lo referente a derecho societario” (p. 34). El registro mercantil es una entidad que tiene la finalidad de registrar diferentes actos comerciales que se relacionan con la garantía de los

derechos de las partes intervinientes en los negocios jurídicos, con el fin de tener mayor eficiencia con relación a la situación jurídica de los bienes muebles y la actividad mercantil.

El Registrador Mercantil en muchos cantones es el mismo Registrador de la Propiedad, se lo designa mediante un concurso de oposición y mérito que se lo realiza el Gobierno Municipal a cargo del Registro de la Propiedad en dicho cantón. En otros cantones que tienen mayor densidad poblacional al existir mayor cantidad de actos se designa dos personas diferentes siendo uno el Registrador de la Propiedad y otro el Registrador Mercantil.

Los derechos reales establecen la pertenencia de la propiedad a favor de la persona que tiene la titularidad legal, lo cual se obtiene mediante un contrato legalizado para lo cual se realiza la inscripción en el Registro de la propiedad o en el Registro Mercantil para el caso de los bienes muebles que tienen reserva de dominio en favor del vendedor hasta que el comprador cumpla con la cancelación de la totalidad de la deuda. De tal forma que el dominio que tiene el comprador mientras esté cancelando es para el uso del bien mueble, lo cual se expresa en el contrato de compraventa con reserva de dominio, y por lo que el principio de publicidad registral permite conocer la situación jurídica del bien en el contexto de que cualquier persona pueda acceder a esa información con el fin de que se confiera la certeza que el dominio sobre el bien no esté limitado, para lo cual al ser los Registros de naturaleza pública son estatales, por lo que brindan la información sobre la transferencia, modificación, transmisión, constitución y extinción de los derechos reales que se encuentran establecidos en el Derecho Mercantil (Montoya, 2014, pág. 112).

Para realizar el registro de un contrato de compraventa con reserva de dominio en el Registro Mercantil se deben cumplir principios registrales como: Rogación por cuanto se hace a petición de una de las partes; Legalidad porque debe cumplir con una normativa legal en este caso se encuentra en el Código de Comercio; Prioridad por cuanto se registra el contrato de forma cronológica, donde se considera su situación de tal forma que si se solicitare otra acción sobre el bien, mientras exista la primera acción no se puede dar paso a otra; Especialidad que

establece que la entidad es el Registro Mercantil y que ésta debe cumplir con el registro en un libro foliado y organizado alfabéticamente; Literalidad por cuanto tiene que ser verificado que se lo realice conforme lo establece la ley; Fe pública registral lo cual se lo determina por cuanto consta en el libro en el Registro Mercantil lo cual le da autenticidad; Publicidad porque todas las inscripciones que se realizan son públicas, lo cual permite que se pueda otorgar copias; Seguridad permite que exista la protección para las partes, de forma particular para el vendedor que en caso de que el comprador no pueda cancelar la totalidad del precio se pueda establecer las acciones para la recuperación de la cosa (Astudillo, 2009, pág. 48).

El reconocimiento de firmas

La firma es una forma de identificación personal que cada individuo la usa para establecer su responsabilidad sobre documentos que expresan obligaciones que deben ser cumplidas, esta firma puede contener el nombre y apellidos escritos con una serie de garabatos conocidos como rúbrica (Zavala, 1995). El reconocimiento de firmas ante un notario es el acto en que los comparecientes estampan sus firmas en presencia del notario en donde señalan que ratifican que la firma del documento es la de ellos, este acto no constituye la ratificación del contenido del documento sino que expresa el reconocimiento de que ellos han establecido de forma voluntaria su firma en dicho documento.

Los documentos privados que contienen diferentes negocios jurídicos para mayor seguridad y evitar la comisión de delitos como la falsificación o usurpación es importante que se realice el reconocimiento de firmas ante un notario que es la persona autorizada por el Estado para dar fe pública de la comparecencia de las personas en mención que hacen parte del documento, con lo que queda establecido que es de forma voluntaria que ha establecido su firma en el contrato o acto jurídico.

El reconocimiento de firmas previene la falsedad o adulteración del instrumento o documento contractual, lo cual busca la protección de la verdad, garantizando que el acto se realizó en presencia del Notario para lo cual se ha cumplido con los protocolos que establece la ley para su validez. Se considera una herramienta muy necesaria para que se garantice la autenticación de las firmas de

los comparecientes en contratos mercantiles de forma muy frecuente con lo relacionado con los contratos de compraventa de vehículos con o sin reserva de dominio (Yépez, 2010).

La fe pública

Los diferentes instrumentos que se han realizado y autorizados por un notario cuentan con fe pública, debido a que este funcionario ha sido autorizado por el Estado para cumplir con esa función; para su otorgamiento los intervinientes deben haber cumplido con los protocolos que establece la ley notarial, para lo cual se ha verificado la capacidad legal de los intervinientes, que la comparecencia es voluntaria, que tienen el conocimiento de los efectos y resultados del acto jurídico, lo cual garantiza su autenticidad.

Sobre la fe pública notarial el tratadista Cabanellas (2008) señala que es la: “Veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a notarios... acerca de actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tienen por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestre su falsedad” (p. 345). El Estado debe garantizar el cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente con el propósito de que se garantice la seguridad jurídica en el tráfico de bienes y el derecho a la propiedad, lo que conlleva a la validez del acto o contrato jurídico, por lo que existen funcionarios que han recibido la delegación del Estado para dar fe pública, lo cual es el elemento principal dentro de las funciones del Notario, quién da la certeza sobre la validez de un acto celebrado por las personas que acuden a la sede notarial, lo cual sirve como prueba de hechos que garantiza la confianza en dichos actos realizados ante el Notario que han sido veraces y válidos.

La fe pública registral según Mantilla (2010) señala que “es la emanada por el estado y encargada a los registradores de la propiedad y mercantiles, para que puedan certificar las inscripciones que constan en los registros a su cargo. Da validez a los contratos que se inscriben para que surtan los efectos legales pertinentes” (p. 27). Los registradores de la propiedad y mercantiles a través de una certificación que otorguen hacen constar la fe pública en donde hacen constar la existencia o no en sus archivos de bienes registrados que garantizan que el

ciudadano posee dominio sobre propiedades, así mismo si se encuentra limitado el dominio por hipotecas, gravámenes, prohibiciones de enajenar, embargos u otros asuntos puedan afectar la capacidad legal de negociación sobre un bien.

Dentro de la publicidad registral se considera importante que el contrato de compraventa que se haya inscrito en los registros mercantiles cuenten con el reconocimiento de firmas realizado ante un Notario, con lo que se puede garantizar que existe la participación de los involucrados, que el acuerdo ha sido voluntario, además se previene la comisión de delitos como la usurpación de identidad o falsificación de documentos que pueden afectar a las partes intervinientes. De esta forma al otorgarse un certificado en el Registro de la Propiedad o Mercantil se tiene la certeza que el acto que contiene dicho documento ha sido verás y está revestido de fe pública notarial, lo cual permite que el Registrador sea de la Propiedad o Mercantil a su vez pueda otorgar la fe pública registral del bien requerido.

La Compraventa

Sobre la compraventa Ossorio (2011) manifiesta “que habrá compra y venta cuando una de las partes se obligare a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligare a recibir y a pagar por ella un precio cierto en dinero” (p. 198). El contrato se basa en un supuesto jurídico que obliga a las partes que tienen que cumplir los acuerdos firmados y que son establecidos en cláusulas, es por ello que es necesario que el acto de la compraventa sea realizado bajo un contrato en donde las partes se obligan formalmente a cumplir lo señalado en el contrato.

(Cabanellas, 2008) expresa que es “cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad, de una cosa o de otra, y ésta se obliga a recibirla o pagar por ella el precio; es la enajenación de una cosa por precio” (p. 79). La compraventa es un convenio entre las partes que se lo realiza de forma consensual en donde hay claras funciones de las dos partes, lo cual se perfecciona mediante un contrato en donde se establecen diferentes cláusulas que señalan diferentes acciones, que son aceptadas por las partes con la firma.

La esencia de la compraventa se la determina por: La capacidad legal de las partes, que conlleva a que se cumpla el principio del Código Civil que implica que las partes sean legalmente capaces de obligarse; El consentimiento de las partes, lo cual se manifiesta con la libre voluntad de las partes sin que exista vicios como error, fuerza y dolo; Objeto lícito, que es la cosa materia del contrato, que en el caso de la compraventa con reserva de dominio debe ser cosas muebles, cuya identidad se la pueda establecer; y, causa lícita, que es el precio que se obliga al comprador pagar por la cosa (Peña & Peña, 2018).

El Contrato de Compraventa

El contrato de compraventa según (Larrea, 2008) expresa que “el contrato por el cual una parte transfiere o se obliga a transferir el dominio de una cosa material o inmaterial, y la otra parte paga o se obliga a pagar el precio convenido” (p. 11). Este contrato que refleja la aceptación voluntaria de las partes a participar del compromiso en donde la una parte entrega una cosa y la otra entrega el precio que han pactado, lo cual se registra en cláusulas que detallan la cosa, el dominio, siguiendo las formalidades que se encuentran establecidas en las leyes.

El contrato de compraventa según el art. 1732 del Código Civil se lo realiza entre dos partes, la una que se obliga a dar una cosa es conocida como la vendedora, mientras que la otra que se obliga a pagar en dinero se la conoce como la compradora. Los elementos del contrato de compraventa son: el vendedor, el comprador, la cosa, y el precio. Por otro lado se tiene el Código de Comercio que en su art. 8 señala que la compraventa es considerada como un acto de comercio, y en el art. 219 se considera que el contrato es mercantil cuando se lo realiza con un comerciante o empresarios y que se refiere a los actos de comercio.

Según Olmos (2009) “la función jurídica garantiza a los particulares la legalidad de la transmisión de la propiedad y sus efectos jurídicos. La compraventa adquirió su autonomía de la permuta y se convirtió en el contrato más común entre los particulares” (p. 44). El contrato de compraventa conlleva a que el vendedor realiza la transferencia de la propiedad de una cosa a cambio de que el comprador pague el precio que se establezca de común acuerdo. Cuando existe la voluntad de

dos o más partes se considera que nace el negocio jurídico por el cual existen las voluntades de los intervinientes de asumir consecuencias jurídicas que establecen en dicho contrato, asumiendo derechos reales sobre el bien mueble.

El negocio jurídico mercantil es definido según Vásquez (2013) como “el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigida a la producción de un determinado efecto jurídico y a los que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos que el propio ordenamiento establece” (p. 19). Es importante que exista la voluntad de las partes, lo cual demuestra el consentimiento que tienen los intervinientes en donde se obligan mutuamente por la capacidad legal que poseen, para efectos jurídicos ubican su firma en un documento que es el contrato de compraventa.

A criterio de (López, 2015) quien señala que “cuya finalidad es la de transferir e dominio de la propiedad, es decir, es el título mediante el cual el vendedor transfiere la propiedad al comprador quien se obliga en el mismo contrato a pagar el precio” (p. 1). El contrato de compraventa es uno de los actos más comunes al momento de realizar transacciones mercantiles, dadas sus características que deben cumplirse con las solemnidades establecidas en las leyes, además tiene que contener la aceptación de las partes.

Compraventa con reserva de dominio

La compraventa con reserva de dominio es un contrato por escrito donde se establece la venta de una cosa que es un bien mueble, que se realiza a plazo determinado en cuotas o pagos, lo que le da derecho al vendedor de reservarse el dominio de la cosa vendida mientras el comprador esté cancelando el precio pactado, una vez cancelado el total el comprador adquiere el dominio de la cosa. La reserva de dominio es la condición que se establece para que el comprador pueda cumplir con la obligación que en la mayoría de los casos es el pago total del precio establecido por la cosa, a partir de lo cual se suspende la condición que limita el dominio sobre el bien adquirido.

Los efectos jurídicos de la reserva de dominio consisten en la formalidad del contrato que exige el Código de Comercio en su capítulo segundo desde los artículos 356 al 369 donde se suscriben por las partes y se lo inscribe en el Registro Mercantil, en donde se establecen diferentes acciones que se pueden seguir con relación a los contratos de las compraventas con reservas de dominio.

Albán (2015) expresa que “la reserva de dominio constituye hoy en día una de las garantías que con mayor eficacia asegura a los vendedores y financiadores el cobro de sus créditos nacidos en el ámbito o sector mobiliario” (p. 1723). Los vendedores de bienes muebles que en su gran mayoría utilizan el crédito como parte de sus políticas de comercialización de sus productos, establecen la suscripción del contrato de compraventa con reserva de dominio, con el propósito de utilizarlo como herramienta legal que ha venido siendo la mejor vía para realizar la cobranza de los créditos otorgados, puesto que si el comprador no cancela la totalidad de la deuda asumida por la compra de un bien mueble (vehículo) el vendedor puede iniciar acciones legales para el cobro de la deuda o la devolución del bien mueble.

La reserva de dominio se constituye en una garantía en favor del financiador del crédito otorgado para la compra del bien mueble, en ocasiones es la concesionaria del vehículo que otorga un crédito directo para que el comprador le pague en cuotas; otras veces es una entidad crediticia que otorga el crédito para la compra del vehículo a la concesionaria y el comprador queda con la deuda en la entidad crediticia, quien necesita tener la seguridad de que va a recuperar la inversión realizada, teniendo el respaldo del documento firmado que garantiza que el deudor haga el pago correspondiente, a su vez da la posibilidad de que la concesionaria o la entidad crediticia pueda recuperar el vehículo (Zamora, 2012, pág. 33).

La compraventa con reserva de dominio según Cevallos (2012)

Es una operación comercial que permite al comprador disfrutar de la cosa comprada sin necesidad de pagar totalmente el precio, y el vendedor tiene la seguridad o garantía de que mientras no se le cancele la totalidad del precio de la cosa objeto del contrato, ésta no sale de su propiedad (p. 327).

La compraventa con reserva de dominio le permite al comprador tener la cosa para posteriormente cancelarla en cuotas, en caso de no hacer el pago, el vendedor tiene la opción de exigir el pago o por vía legal retirar el bien que ha sido entregado; según el Código de Comercio los contratos de compraventa con reserva de dominio se inscriben en el registro mercantil, sin que exista la necesidad de un reconocimiento de firmas que viabilice la seguridad jurídica considerando que el Notario confiere la fe pública sobre el acto mercantil realizado, lo cual permite la efectividad del contrato y da plena certeza a la publicidad registral.

El contrato de compraventa con reserva de dominio garantiza al vendedor que va a recibir el pago total del precio del bien materia de la transacción, por lo que el vendedor no queda desprotegido. Se circunscribe en el ámbito mercantil por ser un acto de comercio, se encuentra regulado en el Código de Comercio, teniendo que realizárselo cumpliendo los diferentes requisitos que se establecen dentro de la normativa. Se considera que el comprador queda facultado a usar el bien mientras va pagando en partes, sin embargo el total dominio no lo recibe sino hasta que haya cancelado la totalidad del precio (Galicía, 2014, pág. 33).

Gómez (2014) expresa que los contratos “constan de dos partes, ambas quedan obligadas a dar hacer o no hacer alguna cosa, que compensa la prestación de la otra parte con mayor o menor igualdad, como en la compraventa” (p. 38). Los contratos de compraventa intervienen dos partes que se obligan a cumplir diferentes condiciones en donde los unos entregan la cosa y la otra parte entrega el precio, en la modalidad de los contratos de compraventa con reserva de dominio el vendedor entrega el bien y el comprador se obliga a cancelar el precio a plazo, el vendedor asume el compromiso de transferir el dominio del bien una vez cancelado el precio.

Análisis de legislación comparada Ecuador, Colombia y Perú

En Ecuador se tiene que la compraventa con reserva de dominio es un acto mercantil que se lo realiza de forma privada para lo cual se expresa en el documento las cláusulas en donde se hace constar la venta de un bien mueble, además del tiempo que se concede para que se complete el pago del precio, tiempo en el cual el vendedor se reserva el dominio de la cosa, esto amparado en los artículos 356

hasta el 369 del Código de Comercio, que garantiza el negocio jurídico entre privados al establecerse la obligatoriedad de la inscripción de los comerciantes ante el Registro mercantil, además que dichos contratos deben ser inscritos en el Registro Mercantil para que tenga legalidad, por consiguiente el vendedor pueda ejercer sus derechos en caso de la no cancelación del precio establecido, lo cual a su vez permite que se cumpla el principio de publicidad registral con el cual se puede hacer pública la información sobre la propiedad que tiene limitación del dominio, para evitar que se haga otra negociación sobre la cosa que tiene reserva de dominio evitando de esta forma que se tenga problemas legales (Zamora, 2012).

Es de resaltar que anteriormente se encontraba establecido el procedimiento para que las partes acudan a un Notario para la elaboración del contrato de compraventa con reserva de dominio, en donde se establecían las mensualidades que debían cancelarse, para posteriormente inscribir en el Registro Mercantil, y luego de haber cancelado la totalidad se debía hacer un reconocimiento de firmas para que el Registrador pueda cancelar la limitación que existía sobre el dominio del bien mueble (Vernaza, 1986).

En Colombia la reserva de dominio se encuentra establecida en el Código de Comercio en el Título XXIII expresa sobre la compraventa en donde se establece que es un contrato en donde las partes se obligan mutuamente, el vendedor se puede reservarse el dominio de la cosa vendida mientras dure el pago del precio total que las partes han fijado sobre el bien mueble materia del contrato de compraventa, lo cual garantiza que el vendedor pueda recibir el pago del bien, o caso contrario establecer mediante la acción judicial recuperar dicho bien a su favor; un aspecto importante de resaltar es que la reserva de dominio no se puede realizar en caso de bienes que van a ser revendidos lo cual conlleva a que solamente las casas comerciales pueden ejercer este acto jurídico (Tamayo, 2014).

En Perú se encuentra en el artículo 1583 del Código Civil peruano, bajo el título “Compraventa con reserva de propiedad” en donde se tiene que las partes que intervienen en el contrato, en el cual se le confiere la garantía al vendedor que tiene el dominio de la cosa entre tanto el comprador cancela la totalidad del precio, en caso de incumplir con el pago puede recuperar el bien, debido a lo cual el comprador

adquiere el uso del bien, que lo puede disponer conforme a su voluntad mientras lo está cancelando en partes. Se considera que la reserva de la propiedad es un pacto accesorio al contrato de compraventa en donde se entrega el bien dejando a un lado la transferencia del dominio (De la Puente, 2016).

Metodología

El trabajo investigativo que se ha realizado se ha considerado que el diseño es no experimental, utilizando el enfoque cualitativo, debido a que facilita que se pueda realizar un análisis de las leyes vigentes en el país, además de comparar con la legislación de países vecinos como Colombia y Perú; también se analiza los criterios que diferentes autores han expuesto como principios doctrinales jurídicos que se deben seguir en los casos de compraventa con reserva de dominio.

El tipo de investigación es documental y explicativa. Documental porque se analizan diferentes fuentes de autores en libros, revistas jurídicas, además de las leyes nacionales e internacionales que permiten la seguridad jurídica en la posesión del bien que se encuentra registrado bajo la modalidad de Compraventa con reserva de dominio. Explicativa por cuanto se considera la problemática existente a través de las causas que lo originan, con el fin de que se realice la propuesta que permita solucionarlo de forma definitiva previniendo que se cumplan con todos los requisitos legales para el trámite en el Registro Mercantil.

Categorías, dimensiones y unidades de análisis

Tabla 1

Métodos empíricos

Categorías	Dimensiones	Instrumentos	Unidades de Análisis
Publicidad Registral	Fe pública	Análisis documental	Código de Comercio, artículos: 295, 356 - 369. Código Civil, art. 583-585, 599, 1732. Ley del Sistema Nacional de Registro de

	Compraventa con reserva de dominio		Datos Públicos, artículo: 5.
		Legislación comparada	Ecuador Colombia Perú

Criterios éticos de la investigación

Dentro de los criterios éticos se consideran ciertos aspectos relevantes entre los que se pueden señalar: Los participantes se les informó sobre el alcance de la investigación, y que los resultados de la misma serían sólo para fines educativos en el estudio de caso para titulación de Magíster en Derecho Notarial. Por otro lado, la información que se ha tomado de otros trabajos investigativos, documentos, libros son citados bajo la Norma APA, por lo que se reconoce y se respeta el derecho de autor.

Resultados

La investigación se la ha realizado considerando el análisis documental sobre las leyes vigentes que establecen regulación sobre la publicidad registral y la compraventa con reserva de dominio, para lo cual se analizan diferentes artículos de la normativa establecida en: El Código Orgánico de Comercio, el Código Orgánico Civil y la del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. También se tiene el análisis de la legislación comparada sobre la publicidad registral y compraventa con reserva de dominio entre los países de Colombia, Ecuador y Perú. Por otro lado también se considera lo expresado por 5 profesionales del derecho mercantil y registral con el fin de tener un mejor criterio sobre la experiencia que tienen con relación a los contratos de compraventa con reserva de dominio y la publicidad registral.

Resultados del Análisis documental

El Código Orgánico de Comercio es la ley que regula la actividad comercial o mercantil dentro del Estado Ecuatoriano, con el fin de que los contratos se realicen garantizando los derechos para las partes intervinientes, lo cual permite tener una capacidad legal para la seguridad jurídica que conlleve al desarrollo de la compraventa mercantil que garantice el derecho real sobre el dominio de una propiedad, en estos contratos intervienen dos partes comprador y vendedor, además intervienen la cosa materia del negocio jurídico y el precio, cuyo contenido debe ser escrito.

Por otro lado en el Capítulo Segundo titulado: La venta con reserva de dominio, desde el artículo 356 hasta el 369 expresa que las ventas a plazo de cosas muebles que puedan identificarse el vendedor se puede reservarse el dominio mientras dure el pago, luego de lo cual el comprador adquiere el dominio de la cosa que ya se encuentra utilizando a cuenta de su riesgo. Este tipo de contrato debe ser inscrito en el Registro Mercantil en la jurisdicción en donde se entrega la cosa; por otro lado se hace mención expresa que el vendedor con la presentación del certificado del Registrador Mercantil puede recuperar el bien en caso de embargo o secuestro del bien (Asamblea Nacional, 2019).

En el artículo 359 se hace mención expresa que el comprador no puede realizar la venta, permuta, arrendamiento o prenda sobre la cosa que tiene reserva de dominio sin que se haya cancelado la totalidad del precio; en caso de incumplimiento de este artículo se establece una violación penal, lo cual dará posibilidad a la parte vendedora y a la compradora en el último negocio para que inicien acciones legales. Por otro lado para garantizar que el vendedor no pierda su producto se considera que al vencimiento del plazo establecido si el comprador no hubiere cancelado los valores acordados, el vendedor mediante procedimiento sumario puede defender sus derechos y exigir el pago de la totalidad, o el Juez podrá disponer el remate del bien, y en caso de quedar un saldo se le entregará al comprador (Tamayo, 2014).

El Código Civil en sus artículos del 583 al 585 expresa sobre los bienes y su dominio, en donde se expresa que los bienes pueden ser cosas corporales o incorporeales, las corporales son aquellas que se pueden percibir por los sentidos, a su vez pueden ser muebles e inmuebles, los bienes muebles con aquellos que se pueden transportar de un lado hacia otro, mientras que los inmuebles son aquellos fijos que permanecen adheridos a un lugar determinado, esto permite conocer que la cosa materia de compraventa con reserva de dominio es un bien mueble; por otro lado en el artículo 599 se expresa sobre el dominio del bien que se constituye en un derecho real para la persona que tiene la titularidad sobre la propiedad de la cosa corporal que le permite disponer de ella como lo desee (Asamblea Nacional, 2005).

En el título XXII artículo 1732 del Código Civil se expone sobre la compraventa que es un contrato en donde intervienen dos partes la una entrega una cosa y la otra se compromete en paga el precio, la cosa puede ser corporal o incorporal siempre y cuando no se encuentra prohibida por la ley siendo algún objeto ilícito, de tal forma que las partes intervinientes se comprometen para sí a transferir el dominio de una cosa.

La Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su art. 5, expresa sobre la importancia de la publicidad en los datos públicos, considerándose que en la sociedad existe la necesidad de que el Estado pueda dar a conocer a los ciudadanos sobre la existencia de negocios jurídicos que determinan el derecho al dominio sobre una propiedad con el propósito que quieren se interesen de la información contenida pueda tenerla para prevenir alguna afectación a sus derechos a la propiedad (Asamblea Nacional, 2010).

Esta Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos permite que todos los Registros con relación a los bienes y personas puedan aplicar el principio de publicidad al considerarse la información pública con lo que se puede difundir a la población en general considerando la solicitud de una parte para que sea aplicable el principio de rogación por medio del cual la entidad se encuentra obligada a entregar la información solicitada; otro de los principios es el de legalidad puesto que al conferir la certificación registral el funcionario a cargo de la entidad da fe pública del documento que se encuentra registrado en el sistema y en los libros del

archivo físico del Registro público lo cual expresado en el artículo 13 de dicha ley (Asamblea Nacional, 2010).

Discusión

La compraventa con reserva de dominio es un instrumento jurídico que permite establecer un negocio realizado entre dos partes que intervienen en una negociación que es expresada en un contrato en donde las dos partes se obligan mutuamente a cumplir con algo, mientras la parte vendedora se compromete a entregar una cosa, la parte compradora se compromete a cancelar en cuotas el precio acordado. La parte vendedora se reserva el dominio sobre la propiedad de la cosa, mientras que la parte compradora puede hacer uso y disfrutar de la cosa mientras cancela la totalidad del precio establecido.

La publicidad registral es uno de los principios con que se tiene en los Registros Mercantiles para poder dar a conocer a petición de una parte el contenido de los documentos inscritos en dichos libros, donde se entrega un certificado sobre la situación jurídica de un bien mueble que se encuentre inscrito en el Registro Público; este principio permite conocer que toda la información contenida en el libro de Registros es pública y puede ser obtenida por cualquier persona con la finalidad de que se entere de cualquier situación que limite el dominio de un bien antes de que se realice un acto jurídico sobre el bien.

Los Notarios cumplen un papel muy importante, puesto que son funcionarios del Estado que han sido establecidos para dar fe pública sobre la realización de actos jurídicos en los cuales se establecen acuerdos y compromisos por las partes; El reconocimiento de firmas es una de las funciones de los notarios en donde tienen la obligación de verificar que las firmas estampadas en un documento son las originales y que las utilizan siempre en todos sus actos, esto sirve como constancia para conocer que el contenido expresado en un documento es voluntario y con su consentimiento, lo cual garantiza que dicho instrumento tiene validez jurídica al ser un documento público.

La legislación Ecuatoriana, Colombiana y Peruana considera dentro de sus códigos civiles el reconocimiento jurídico de los contratos, mientras que los contratos de compraventa son reconocidos en el código de comercio en donde se establecen los diferentes requisitos que deben tener para su validez; sobre la reserva de dominio en Ecuador y Colombia se establece como tal, mientras que en Perú se considera como reserva de la propiedad, lo cual ha provocado en diferentes juristas el señalamiento que el término no es el adecuado puesto que encierra la totalidad de la propiedad con lo cual no se podría considerar la compraventa, puesto que el comprador adquiere la propiedad para usarla y disponer de ella pese a que se encuentre cancelando en cuotas el precio establecido; en los tres países no se obliga que el contrato de compraventa con reserva de dominio sea notariado

para el reconocimiento de firmas antes de ser inscrito en el Registro Mercantil.

En el Ecuador se estableció la obligatoriedad del reconocimiento de firmas en los contratos de compraventa con reserva de dominio en un Código de comercio que fue reformado posteriormente, en donde dicho requisito fue eliminado considerando que es un procedimiento privado, un negocio jurídico que al ser realizado por un comerciante debidamente inscrito en el Registro Mercantil podría directamente inscribir este contrato y tener el reconocimiento legal para ejercer acciones legales en caso de incumplimiento en el pago por parte de los compradores.

Autores como (Vernaza, 1986) considera que el hecho que se obligue a realizar el reconocimiento de firmas ante un Notario conlleva a que éste último pueda dar fe pública de la existencia del negocio jurídico expresado por la voluntad de las partes, al aceptar las cláusulas establecidas en el contrato de compraventa con reserva de dominio al considerarse que el valor del bien mueble es mayor por lo que el riesgo para el vendedor implica contar con herramientas jurídicas que le permita defender sus derechos, es por ello que se requiere el reconocimiento de firmas para que se pueda dar fe pública que las partes estuvieron presentes y que aceptaron voluntariamente las cláusulas.

Propuesta

Como parte fundamental para que la compraventa con reserva de dominio pueda garantizar la seguridad del acto, considerando la necesidad de que exista el reconocimiento de firmas para estos contratos en donde estos documentos privados se puedan considerar públicos con la fe notarial conferida que le permita tener la garantía conllevando a que el principio de publicidad registral sea aplicado.

Es por ello que una reforma al artículo 357 del Código de Comercio conllevaría a una obligatoriedad de que se tenga que hacer el reconocimiento de firmas para los contratos de compraventa con reserva de dominio, con el fin de que se garantice la publicidad registral en un documento que haya sido inscrito en el Registro Mercantil, en donde se establecen las cláusulas aceptadas por las partes intervinientes en un negocio jurídico entre privados, pero que al ser un documento notarial cuenta con la fe pública que las partes en efecto participaron en dicho acto con su consentimiento y voluntad.

La Asamblea Nacional

El pleno:

Considerando:

Que en el artículo primero de la Constitución Política de la República del Ecuador se establece que el Estado Ecuatoriano es constitucional de Derechos;

Que en el artículo sexto de la Constitución Política de la República del Ecuador en donde se señala que todos los ciudadanos gozarán de los derechos establecidos en la Constitución;

Que el artículo 82 de la Constitución Política de la República del Ecuador señala que todos los ciudadanos tienen derecho a la seguridad jurídica cuya base es el respeto a la Constitución y normas jurídicas vigentes en el Estado ecuatoriano;

Que el artículo 120 de la Constitución Política de la República del Ecuador establece que la Asamblea Nacional como parte de sus atribuciones y deberes tiene la obligación de expedir, codificar, reformar y derogar leyes;

Que el artículo 336 de la Constitución Política de la República del Ecuador establece que el Estado impulsará el comercio justo como medio de acceso a bienes;

Que el artículo 1732 del Código Civil establece sobre los contratos de compraventa que son actos voluntarios que realizan las personas por medio del cual se obligan para con terceros;

Que el artículo 357 del Código de Comercio establece sobre inscripción de los contratos de compraventa con reserva de dominio en el Registro Mercantil.

En el uso de sus facultades, expide la: Ley reformativa al Código de Comercio.

Art. 1.- Agréguese al artículo 357, después de: se suscribirán por las partes “deberán contener el reconocimiento de firmas ante un Notario”.

La presente Ley Reformativa, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional, a los 20 días del mes de abril del 2020.

Ing. César Litardo

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL

Conclusiones

Se fundamentó la función del principio de publicidad registral en la compraventa de vehículos con reserva de dominio dentro del comercio jurídico, en la ciudad de Esmeraldas, en donde se consideró que el contrato de compraventa con reserva de dominio debe formalizarse mediante el reconocimiento de firma ante un Notario para que se dé fe pública del negocio jurídico realizado por las partes, lo que constituye suficiente capacidad para que el documento sea público y surta los efectos jurídicos del principio de la publicidad registral.

Se examinó la normativa legal ecuatoriana con relación a la publicidad registral y la compraventa con reserva de dominio para la seguridad jurídica, en donde se pudo comprobar que la Ley del Sistema Nacional de Registro de datos Públicos que regula el funcionamiento de las entidades que manejan información pública sobre las propiedades que se encuentran en los registros públicos, por otro lado el Código de Comercio establece requisitos que debe cumplir la compraventa con reserva de dominio incluyendo su inscripción en el Registro Mercantil.

Se fundamentó los presupuestos teóricos del principio de publicidad registral y compraventa con reserva de dominio en donde se pudo considerar las teorías que se han expuesto en la doctrina jurídica a nivel nacional e internacional que permite la elaboración del marco teórico que sirve como material de consulta para futuras investigaciones, teniendo que existe la necesidad de contar con documentación jurídica relevante para ampliar el conocimiento doctrinal sobre el objeto de la investigación.

Se comparó la legislación ecuatoriana con la de Colombia y Perú sobre los contratos de compraventa con reserva de dominio en donde se pudo conocer que no existe la obligatoriedad de hacer el reconocimiento de firmas ante un Notario, en Perú se establece la compraventa con reserva de la propiedad, lo cual ha generado discusión interna de juristas con relación al término propiedad que consideran que deber ser dominio.

Se planteó la propuesta de reforma legal al Código de comercio considerando la obligatoriedad del reconocimiento de firmas ante un Notario en los contratos de compraventa de vehículos con reserva de dominio, considerando que existe la necesidad de que se garantice la seguridad del acto comercial para los derechos reales sobre la propiedad de bienes muebles, al establecerse el requisito de reconocimiento de firmas se dé el principio de publicidad registral, lo cual permite que exista la seguridad y certeza de la transacción realizada.

Recomendaciones

A los Asambleístas que recojan las propuestas de los estudiantes de maestrías con el fin de solucionar problemas que se presentan en los tribunales, como es el caso de la necesidad que se realice el reconocimiento de firmas de las partes que intervienen en la celebración de un contrato de compraventa con reserva de dominio con el fin de garantizar el principio de publicidad registral al tenerse inscritos documentos que cuentan con la fe pública notarial sobre los negocios jurídicos realizados por privados y que fueron elevados a documentos públicos notariales.

A los comerciantes de vehículos en la ciudad de Esmeraldas que consideren la necesidad de establecer el reconocimiento de firmas ante un notario, considerando que existen diferentes delitos que se pueden tener con relación a la usurpación o suplantación de identidad, que ocasionarían diferentes problemas para las casas comerciales que entregan sus vehículos confiando en la Reserva de dominio, sin embargo, después se ven estafados por cuanto los datos no corresponden a las personas reales.

A los estudiantes de derecho para que realicen investigaciones con el fin de conocer el procedimiento específico que se tiene en los casos de estafas por la venta de vehículos con reserva de dominio que utilizaron suplantación de identidad, además de aquellos que atravesaron la frontera de forma irregular, dejando perjudicados a los vendedores.

Bibliografía

- Albán, E. (2015). *En manual de Derecho Penal Ecuatoriano Tomo I*. Quito: Ediciones Legales.
- Arias, F. (2013). *El proyecto de investigación, guía para su elaboración*. Caracas: Editorial Episteme.
- Arteaga, J. (2009). *De los bienes y su dominio*. Bogotá: Editorial Derecho.
- Asamblea Nacional. (2005). *Código de comercio*. Quito: Registro Oficial Suplemento 46.
- Asamblea Nacional. (2010). *Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Quito: Registro Oficial Suplemento 162.
- Asamblea Nacional. (2019). *Código de Comercio*. Quito: Registro Oficial Suplemento 497 del 29 de mayo de 2019.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución Política de la República del Ecuador*. Montecristi: Registro Oficial.
- Astudillo, M. (2009). *Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia*. Cuenca: Universidad del Azuay.
- Bernal, C. (2012). *Metodología de la investigación* (Cuarta ed.). Bogotá: Editorial Pearson Educación.
- Cabanellas, G. (2008). *Diccionario Enciclopédico Jurídico de Derecho usual*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Carral, L. (2015). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México: Editorial Porrúa.
- Cevalos, V. (2012). *Manual de derecho Mercantil*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Chiriboga, A. (2015). *Tecnologías de la información aplicadas al derecho inmobiliario registral jurídico*. Ibarra: Universidad Técnica del Norte.
- Colin, A., & Capitant, H. (2013). *Colección grandes maestros del derecho civil. Bienes, patrimonio y derechos reales*. México: Editorial Jurídica.
- Cornejo, A. (2016). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Ediciones Astrea.
- De la Puente, M. (2016). Compraventa con reserva de propiedad. *Revista de Derecho*. Vol. 11, Núm. 1, 353-386.
- Duchi, J. (18 de Abril de 2012). *Derecho Ecuador*. Obtenido de http://www.derechoecuador.com/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=5924
- Favier, E. (2008). *El registro público y las inscripciones societarias. Teoría y Práctica*. Buenos Aires: Editorial Ad-Hoc.
- Fernández, R. (2014). *Publicidad registral, seguridad del mercado y Sstado social*. Sevilla: Universidad Pablo de Olavide.
- Galicia, G. (2014). *Fiducia, leasing y reserva de dominio*. Madrid: Editorial Reus.

- Gómez, F. (2014). *La calificación registral*. Navarra: Editorial S.A.
- Hernández, M. (2010). *Seguridad jurídica*. Quito: Ediciones Marving.
- Jiménez, J. (2011). Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. *Revista de Ciencias Jurídicas*. Nº 125, 79-116.
- Larrea, J. (2008). *Manual elemental de Derecho Civil del Ecuador, Contratos Tomo I*. Quito: Corporación de estudios y publicaciones.
- López, H. (2015). *Inquietudes y respuestas notariales*. Quito: Ediciones Rodín.
- Mantilla, C. (2010). *Práctico de Procedimientos Notariales*. San José: Ediciones Publiarte.
- Martínez, R., & Rodríguez, E. (2016). *Manual de metodología de la investigación científica*. Lima: Editorial Expresiones.
- Montoya, U. (2014). *Derecho Comercial*. Lima: Editora Jurídica Grijley.
- Mosset, J., & Novellino, N. (2011). *La obligación de escriturar*. Buenos Aires: Ediciones La Rocca.
- Muñoz, I. (2014). *La función del derecho notarial*. México: Editorial Escrivá-Otoño.
- Olmos, A. (2009). *El contrato*. México: Universidad del Estado de Veracruz.
- Ossorio, M. (2011). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires: Editorial Eliasta.
- Peña, E., & Peña, G. (2018). *El derecho de bienes*. Bogotá: Editorial Legis.
- Pérez, A. (2010). La seguridad jurídica: Una garantía del derecho y la justicia. *Boletín de la Facultad de Derecho*. Num 15, 25-38.
- Plaza, N. (2006). *Derecho Registral Mercantil*. Guayaquil: Editorial Artes Gráficas Senefelder.
- Sagués, N. (2016). Jurisdicción constitucional y seguridad jurídica. *Pensamiento constitucional*. Vol. 4, Núm 4, 217-232.
- Sánchez, F., & Sánchez, B. (2015). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Ediciones Tirant lo Blanch.
- Tamayo, A. (2014). *El contrato de compraventa, su régimen civil y comercial*. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley.
- Vásquez, C. (2013). *Obligaciones II Derecho civil*. Guatemala: Editorial Macea.
- Vernaza, M. (1986). *El contrato de compraventa con Reserva de dominio en el Derecho Ecuatoriano*. Quito: Ediciones Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Yépez, O. (2010). *Normativa legal para erradicar la suplantación de identidad en los instrumentos públicos notariales*. Quito: Universidad de las Américas.
- Zamora, M. (2012). *Contratos civiles*. México: Editorial Porrúa.
- Zavala, J. (1995). *Delitos contra la fe pública. Tomo II*. Guayaquil: Editorial Edino.

Anexos

Anexo 1: Formato de validación

VALIDACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR					
Nombre: Elizabeth Cevallos Gorozabel					
Cargo: Docente de la Facultad FASCEDE					
Profesión: Doctor en Jurisprudencia					
Dirección:					

ESCALA DE VALORACION ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción	X				
Objetivos	X				
Pertenencia		X			
Secuencia	X				
Premisa	X				
Profundidad		X			
Coherencia	X				
Comprensión		X			
Creatividad	X				
Beneficiarios	X				
Consistencia lógica		X			
Cánones doctrinales jerarquizados		X			
Objetividad	X				
Universalidad		X			
Moralidad social	X				

Comentario:

Existe la necesidad que se implemente la obligatoriedad del reconocimiento de firmas en los contratos de compraventa con reserva de dominio, para garantizar la seguridad del acto de comercio en el derecho real en la compra de un bien mueble.

Firm



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Rita Elizabeth Barre Drouet, con C.C. # 080224446-7 autora del trabajo de examen Complexivo: **Importancia del Principio de Publicidad Registral en la Compraventa con reserva de dominio de vehículos en la ciudad de Esmeraldas** previo a la obtención del título de **Magister 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 titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión respetando los derechos de autor.

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

Guayaquil, 19 de julio del 2021

f.  _____

Abg. Rita Elizabeth Barre Drouet

C.C. 0802244467



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Importancia del Principio de Publicidad Registral en la Compraventa con reserva de dominio de vehículos en la ciudad de Esmeraldas		
AUTOR/ES:	Ab. Rita Elizabeth Barre Drouet		
REVISORES O TUTORES:	Dr. Mario Blum Aguirre, Dr. Francisco Obando Freire Mgs		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
CARRERA:	Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
TÍTULO OBTENIDO:	Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	19 de julio del 2021	Nº de Páginas	49
ÁREAS TEMÁTICAS:	Derecho Notarial		
PALABRAS CLAVE:	Publicidad registral, compraventa, reserva de dominio.		
RESUMEN:	<p>El objetivo de la investigación consistió en: Importancia del principio de publicidad registral en la compraventa con reserva de dominio de vehículo en la ciudad de Esmeraldas. Se parte de la consideración que la publicidad registral conlleva a la garantía de los procesos y actos jurídicos que pueda tenerse la seguridad jurídica al tráfico de los bienes. El estudio realizado mediante el enfoque cualitativo, con el tipo de investigación explicativo y documental, aplicando los métodos empíricos a través de instrumentos como la entrevista, donde se tuvo como resultado que en el cumplimiento de la ley los contratos de las compraventas con reserva de dominio de un bien mueble (vehículos), se lo realiza por escrito suscrito entre las partes, para poder ser inscrito en el Registro Mercantil, considerando que existe la necesidad que para mayor validez es importante que se valga de la fe pública notarial para lo cual se debe obligatoriamente deben tener el reconocimiento de firma ante notario, para que se garantice la seguridad del acto generando una adecuada publicidad registral. Como conclusiones se considera la necesidad de una reforma al Código de Comercio, capítulo segundo de la venta con reserva de dominio, un artículo que diga: Que la compraventa con reserva de dominio de un bien mueble (vehículos), suscritas entre las partes, para poder ser inscrito en el registro mercantil, obligatoriamente deben tener el reconocimiento de firma ante notario, requisito indispensable, para que se garantice la publicidad registral.</p>		
ADJUNTO PDF:	SÍ	NO	
	X		
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 0998051415	E mail: ritaebarre1978@hotmail.com	
CONTACTO EN LA INSTITUCION COORDINADOR DEL PROCESO UTE:	Srta. Maria Blum Moarry, Coordinadora de la Maestría		
	Teléfono: 0969158429		
	E mail: mariuxiblum@gmail.com		

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

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